

## Architekten-Wohlfühl-Reihenhaus/ Wohnung für 1-2



lichtdurchfluteter Wohnbereich

**Objektnummer: 1609/46500**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 145,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,45
<b>Gesamtmiete</b>	1.650,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.466,01 €
<b>Kaltmiete</b>	1.633,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,26 €
<b>USt.:</b>	16,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

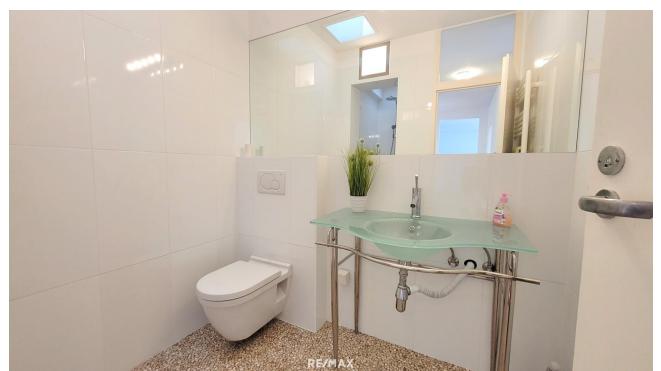
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

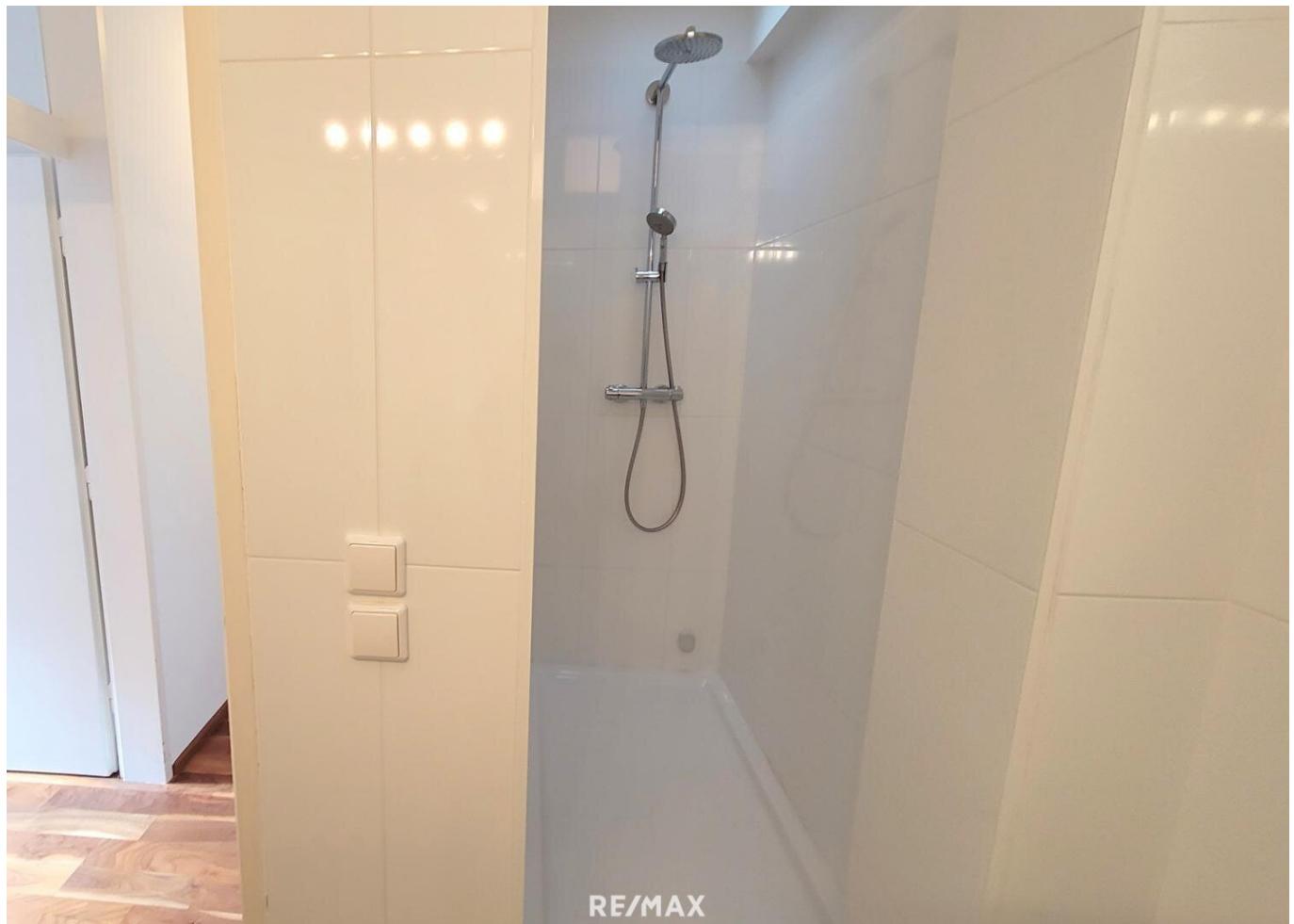
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ursula Rapottnig**

Mag. Ursula Rapottnig Immobilien  
Lindauergasse 5/2  
1230 Wien







## Objektbeschreibung

Wohlfühl-Architektenreihenhaus in absoluter Ruhelage, wirklich nur für 1-2 Personen!

Diese Reihenhausanlage wurde in den späten 60er Jahren von den bekannten Architekten Auböck und Glück geplant und zeichnet sich durch eine geniale Anlage aus, so dass jedes Haus möglichst große Privatsphäre hat. Es ist eine echte Ruhelage, denn Autos dürfen hier nur zum ein- und ausladen zufahren. Dann müssen sie in den Garagen parken. Am lautesten ist hier das Vogelgezwitscher.

Das Haus wurde von der Eigentümerin bereits Wärme-gedämmt und vor wenigen Jahren mit viel Geschmack innen modernisiert. Es bietet heute ein großes Wohn- /Esszimmer sowohl von Süden als auch von Norden belichtet, mit Ausgang auf die Terrasse im netten, südseitigen Garten.

Auch das Schlafzimmer ist Garten-seitig. Es verfügt bereits über einen schönen Einbauschrank, der viel Platz für Kleidung und vieles mehr bietet.

Das Bad/WC hat eine Dusche, einen Waschtisch und einen Handtuchhalterheizkörper für kuschelige Handtücher und wird durch Dachfenster auch natürlich belichtet.

Im Flur bietet ein Abstellraum Platz für die Waschmaschine, den Staubsauger und Vieles mehr.

Im Haus wurde ein schöner Parkettboden verlegt. Das Bad ist gefliest.

Die Küche ist komplett ausgestattet und hat viel Stauraum und Arbeitsflächen. Anschließend gibt es noch eine Speisekammer mit zusätzlichem Stauraum und Tiefkühler.

Der Garten läd zum Entspannen und Feiern ein. Gerade groß genug für viele Aktivitäten, aber klein genug um nicht zu viel Arbeit zu verursachen. Auf der Terrasse werden Sie viele gemütliche Stunden genießen! Im Garten ist auch eine praktische Gartenhütte für Geräte oder auch Fahrräder.

Mauer bietet viel! Mehrere Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Papierwaren, Frisöre, Blumengeschäfte, Fleischhauerei, Buchhandlung und viele andere Geschäfte finden Sie hier. Ein breitgefächertes Angebot von Gastronomiebetrieben, von asiatisch, italienisch, griechisch bis

hin zur wiener Küche und eine Vielzahl an Heurigen steht hier zur Verfügung, wenn Sie einmal nicht kochen wollen oder sich's einfach nur gut gehen lassen wollen

Die Verkehrsanbindung kann sich sehen lassen: Mit der Straßenbahn 60 in ca. 20 Minuten nach Hietzing , ebenso kommen Sie mit dem Bus 56B oder 156B nach Hietzing zur U4. In die andere Richtung bringt sie die Straßenbahn nach Rodaun. Der Autobus 60A fährt von Liesing

(Einkaufszentrum Riverside, Schnellbahn) über Atzgersdorf (Schnellbahn) bis nach Alt Erlaa zur U6. Die nächste Busstation ist nur ca. 100m entfernt.

In 3 verschiedenen Kindergärten, 4 Volksschulen, 2 Mittelschulen, 2 Gymnasien lässt sich sicher der richtige Platz für Ihre Kinder finden. Neben einem Ärztezentrum stehen viele Einzelpraxen verschiedester Fachrichtungen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Ein

besonderer Vorteil von Mauer ist sicher auch die Nähe zum Wienerwald, wo man seine freie Zeit mit verschiedensten Sportarten, wie Joggen, Wandern, Mountainbiken oder einfach nur spaziere gehen und mit der Seele baumeln, verbringen kann.

Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit, ist die

Maklerin/der Makler einseitig nur für den Vermieter tätig.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen

vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap