

# Helle Etagenwohnung mit Alpenblick in Top-Lage – Hitzing/Leonding



VKB IMMOBILIEN

**Objektnummer: 5067**  
**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4073 Hietzing
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Gesamtmiete</b>	1.450,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.450,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.450,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298

**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN



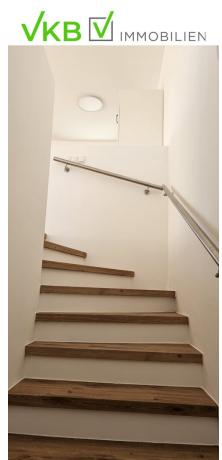
**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN

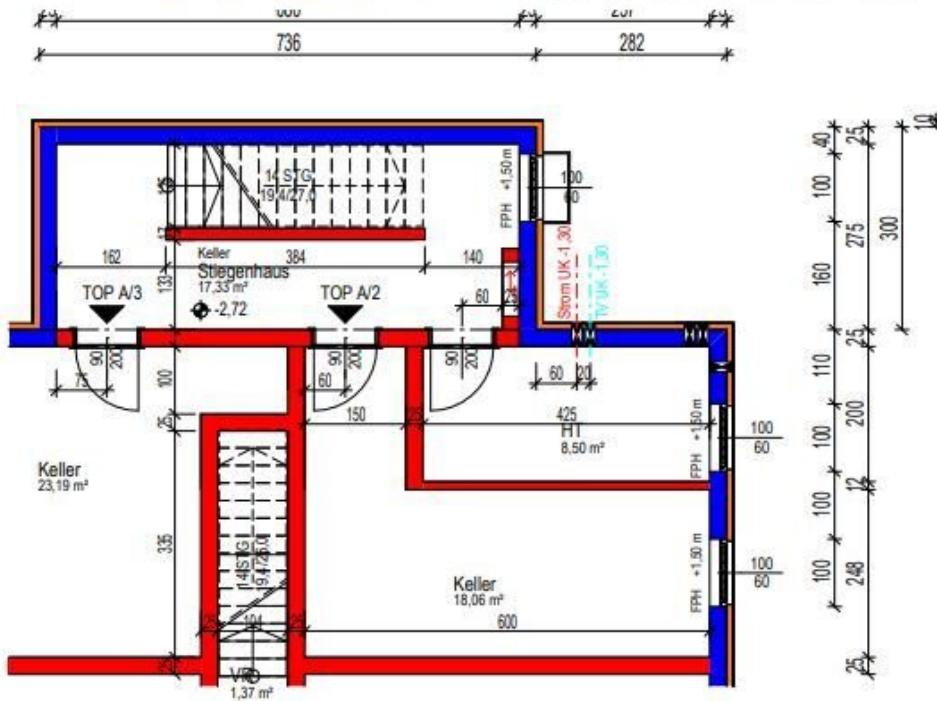


**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN





Inhalt: Haus A - TOP A/2 - Grundriss Kellergeschoß

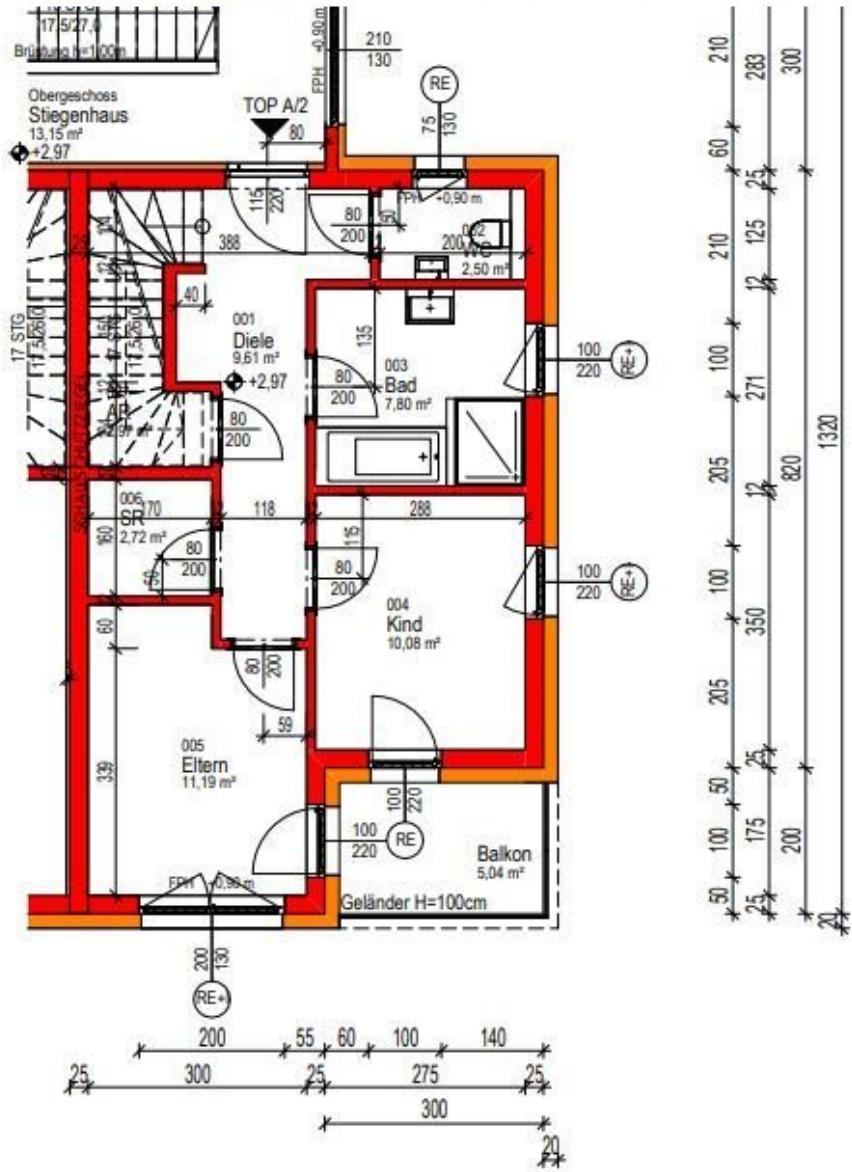
Projekt: WA-Atriumweg

Datum: 15.11.2024

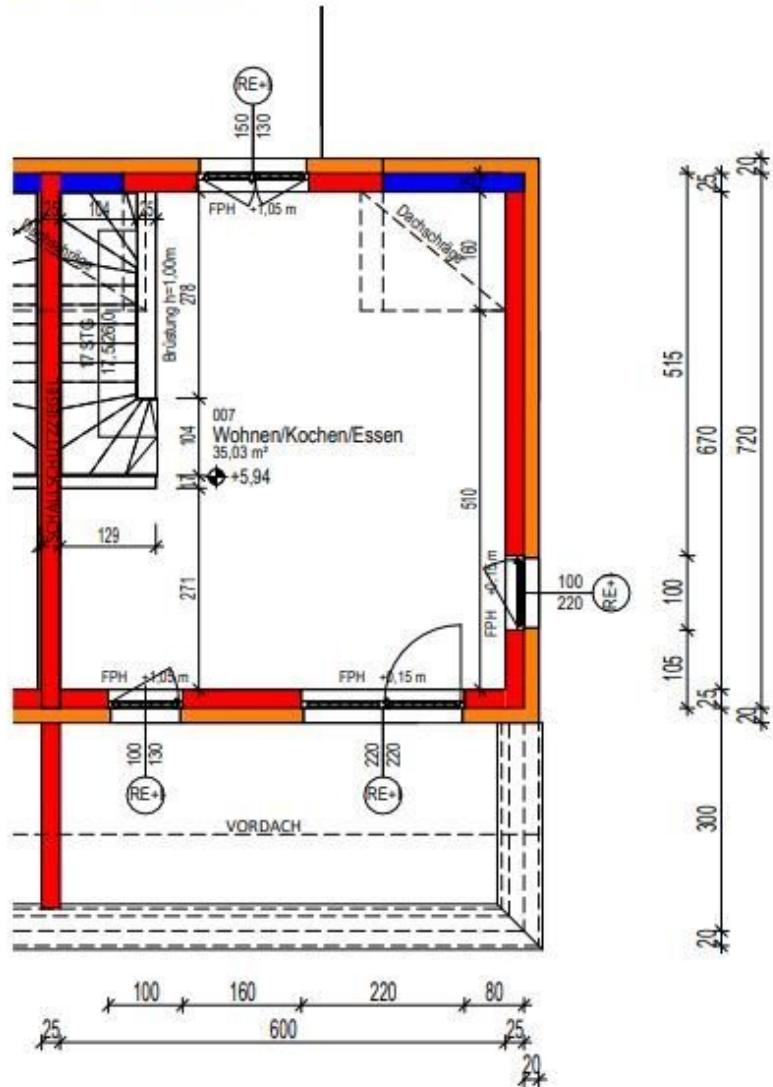
Gez.: PR

Profil-Nr. 1

Maßstab: 1:100



Inhalt Haus A - TOP A/2 - Grundriss Obergeschoss



Inhalt: Haus A - TOP A/2 - Grundriss Dachgeschoss

WA-Atriumweg

Datum: 15.11.2024

Gez.: PR

Proj.Nr. 1

Maßstab: 1:100

# Objektbeschreibung

## Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Balkon und Alpenblick – 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, freundliche Wohnräume. Die Wohnfläche von 82 m<sup>2</sup> wird durch Terrasse und Balkon ideal ergänzt, wodurch ein angenehmes Wohngefühl entsteht.

Zu der Wohnung gehören außerdem zwei Außenstellplätze, die den Komfort und die Flexibilität bei der Parkplatzsituation erhöhen.

Ein großzügiger, trockener Kellerraum von ca. 18 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum und ergänzt den vorhandenen Abstellraum.

Die Wohnung verfügt über eine nagelneue, neue Küche, die gegen eine einmalige Ablöse übernommen werden kann.

### Preise und Konditionen:

- **Miete:** EUR 1.450,00 inkl. USt.
- **Kaution:** 3 Monatsmieten
- **Ablöse für neue Küche:** EUR 3.500,00 einmalig
- **2 Außenstellplätze** inklusive

Da es sich um ein Neubauprojekt handelt, liegen die exakten Betriebs- und Heizkosten noch nicht vor. Folgende geschätzte Werte dienen als Orientierung:

- **Betriebskosten:** ca. 1 €/m<sup>2</sup> ? ca. EUR 82,00 monatlich
- **Heizkosten:** ca. 2 €/m<sup>2</sup> ? ca. EUR 164,00 monatlich

### Highlights der Wohnung:

- Hochwertige Lage mit ruhigem Wohnen

- Atemberaubender Alpenblick
- Optimale Infrastruktur in unmittelbarer Nähe
- Großzügige Außenflächen durch Terrasse und Balkon

Dieses Objekt überzeugt sowohl durch seine Lage als auch durch seine hochwertige Wohnqualität – ideal für alle, die komfortables und modernes Wohnen schätzen.

Provisionsfrei für den Mieter

[Wir ersuchen Sie die freiwillige Mieterselbstauskunft ordnungsgemäß auszufüllen.](#)

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299. Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Mietwohnungen geht der Gesetzgeber ab 01. 07. 2023 davon aus, dass der Immobilienmakler in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der

Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

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 <1.500m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <7.000m

Klinik <3.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap