

**Dachgeschosswohnung in Hietzing mit Weitblick – U4  
fußläufig erreichbar**



Wohnraum

**Objektnummer: 95321**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 85,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,72
<b>Gesamtmiete</b>	880,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	767,00 €
<b>Kaltmiete</b>	880,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**?Karin Hanika**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34







KI-bearbeitet



## Objektbeschreibung

In einem gepflegten Wohnhaus in begehrter Hietzinger Wohnlage gelangt diese Dachgeschoßwohnung zur Vermietung. Die hofseitige Ausrichtung sorgt für ein ruhiges, entspanntes Wohnumfeld, während das helle Raumgefühl und die gute Infrastruktur den Wohnkomfort zusätzlich unterstreichen.

Die Wohnung ist mit einer voll ausgestatteten Küche inklusive sämtlicher Elektrogeräte versehen. Die Wohn- und Schlafräume verfügen über einen hochwertigen Parkettboden, das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil. In der Wohnanlage stehen den Bewohnern eine Waschküche mit eigenem Trockenraum sowie ein gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Separates WC
- Badezimmer mit Wanne
- Küche inkl. aller Geräte
- großzügiger Wohnraum (23,06 m<sup>2</sup>)
- Schlafräum

Die Wohnung befindet sich in Wien – Hietzing, einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Trotz der ruhigen Seitengassenlage ist die öffentliche Anbindung hervorragend. In wenigen Minuten erreichbar:

- U4 (Ober St. Veit)
- Autobuslinien 53A, 54A, 54B

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Apotheke, Bank und Drogerie befinden sich im nahen Umfeld. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Lainzer Tiergarten, der zu Erholung, Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einlädt.

Die monatliche Gesamtmiete beträgt € 880,- und beinhaltet den Hauptmietzins und die Betriebskosten. Verbrauchsabhängige Kosten wie Strom und Gas sowie eventuelle Kosten für Fernsehen, Internet oder Telefon rechnen die Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter ab.

Die Wohnung wird zunächst befristet auf 5 Jahre vermietet. Bei Mietvertragsunterzeichnung ist eine Kautionshöhe von 3 Bruttomonatsmieten zu hinterlegen.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap