

Generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung in Ruhelage mit Grünblick



Objektnummer: 5237/1310

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,86 m ²
Nutzfläche:	48,86 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,74
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	783,20 €
Kaltmiete	900,00 €
Betriebskosten:	116,80 €
USt.:	90,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



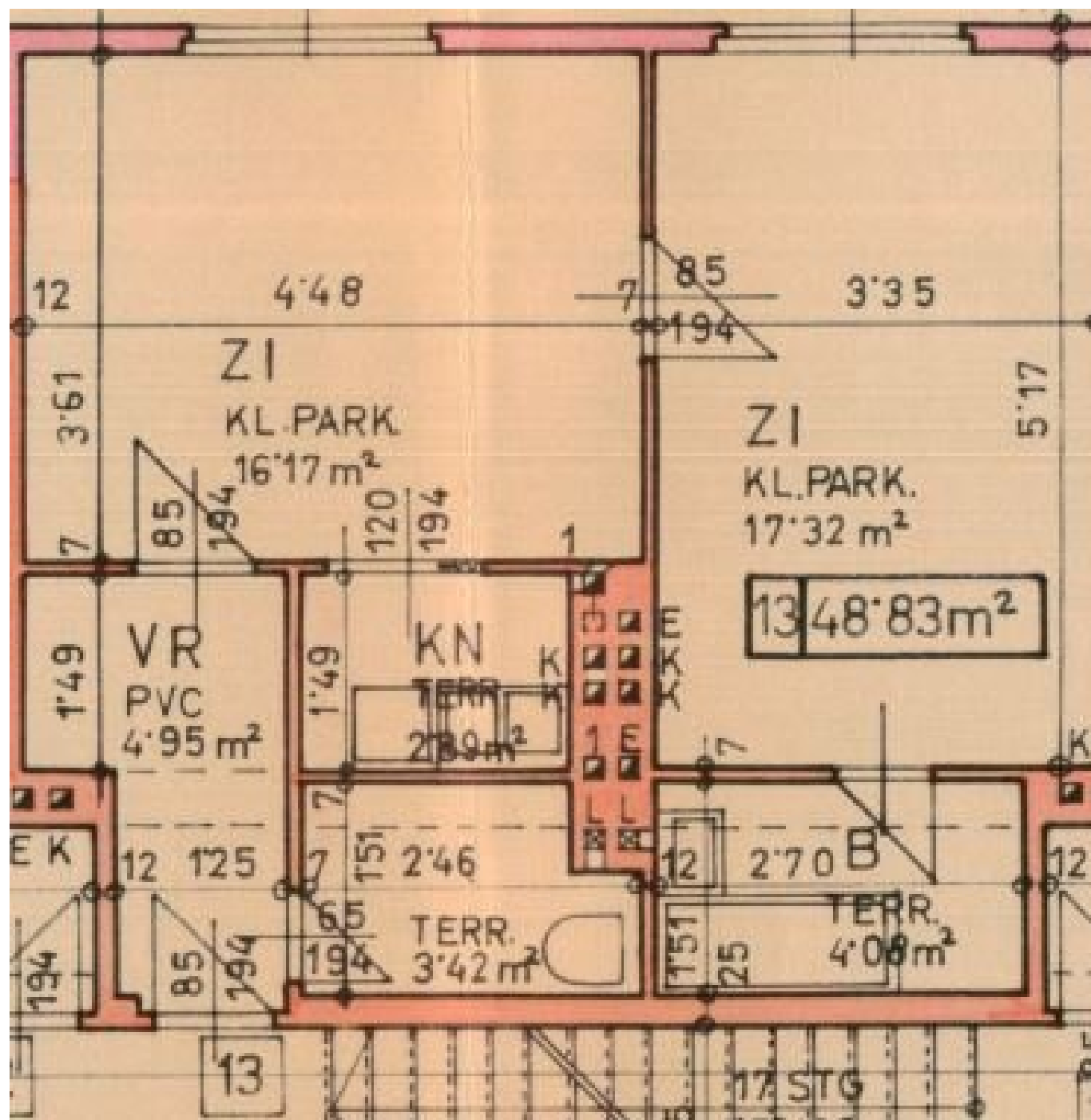
MMag. Gregor Zimmer

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2









Objektbeschreibung

Wohnungsbeschreibung:

Zur Vermietung gelangt eine aufwendig generalsanierte Wohnung mit Blick ins Grüne im 13. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung liegt in einem größeren Wohnungsverband mit insgesamt 4 Stiegen.

Die Raumaufteilung charakterisiert sich durch den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Blick in den Hackinger Schlosspark. Auf ca. 50 Quadratmeter Wohnraum verteilen sich ein großes Wohnzimmer mit Kochbereich, ein Schlafzimmer mit angeschlossenem Bad, WC und Vorzimmer. Die Böden in den Zimmern bestehen aus hochwertigem neu geschliffenen und teilweise neu verlegtem Parkett. In den Sanitärräumen sind Fliesen verlegt. Das Badezimmer und das WC sind in saniertem sehr guten Zustand. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Badezimmer vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Infrarotheizung. Der Gasanschluss wurde im Zuge der Sanierung stillgelegt und sind daher keine Therme und damit einhergehende Kosten gegeben. Im Wohnraum ist die Decke abgehängt und mit indirekter Beleuchtung modern gestaltet. Die Fenster sind im Zuge der Sanierung erneuert worden.

Derzeit ist keine Küche vorhanden, wird jedoch auf Wunsch vom Vermieter noch eingebaut.

Raumaufteilung:

- geräumiger Vorraum
- 1 Wohnraum mit Kochbereich
- 1 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche (neuwertiger Zustand)
- getrennte Toilette

öffentliche Anbindung:

Die U4-Station Hütteldorf (unmittelbare Anbindung ins Zentrum Wiens) ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Bushaltestationen der Linie 53A ist fußläufig in ca. 3 Minuten erreichbar.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap