

## Sonnige 3-Zimmer-Wohnung am Wildgarten in Hetzendorf



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3801\_1033**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spitzahornweg 7
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,85 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 24,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Gesamtmiete	1.189,00 €
Kaltmiete (netto)	880,71 €
Kaltmiete	1.189,00 €

## Ihr Ansprechpartner

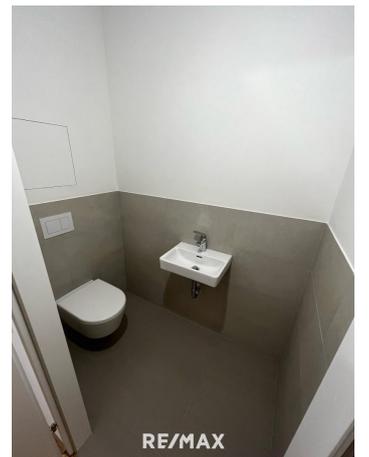


**Cristian Epure**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien









## Objektbeschreibung

Diese ruhig gelegene ca. 66 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich im 5. Stock eines in 2023 errichteten Neubauprojekts in der Umgebung des Lainzer Tiergartens und dem Schloss Schönbrunn. Auf einem Areal von etwa 11 Hektar befindet sich am Rosenhügel, einem Ausläufer des Wienerwaldes ein modernes und familienfreundliches Wohnprojekt in dem naturbelassenes aber auch städtisches Leben in Einklang gebracht wurden.

**Die sonnige Wohnung** besteht aus einem hellen Wohnzimmer mit Zugang zum ca 10 m<sup>2</sup> Balkon, zwei getrennt begehbaren Schlafzimmern, einem Badezimmer mit großem Doppelwaschbecken, einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss, einer modernen DAN-Küche mit hochwertigen Bosch Küchengeräten sowie einem Vorraum und einer separaten Toilette.

Die Ausstattung umfasst unter anderem:

- Fernwärme Fußbodenheizung und Parkettboden
- Fernkühlung über die Decke
- rd 6 m<sup>2</sup> Kellerabteil
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Farbvideogegensprechanlage
- Waschküche
- Gemeinschaftsraum sowie Tischtennisplatz und Tischfußballtisch stehen zur allgemeinen Benützung für alle Wohnungen auf der Liegenschaft zur Verfügung
- ein Autoabstellplatz kann optional für ca 90€ pro Monat angemietet werden

### Die Lage

- In nur ca. 10 Minuten gelangt man mit dem Rad zum Schloss Schönbrunn,
- die Wiener Innenstadt ist in rund 30 Minuten erreichbar
- der Wiener Hauptbahnhof ist ca 20 Minuten entfernt
- ein Supermarkt (Billa), eine Pizzeria sowie ein Kindergarten befindet sich im Wohnprojekt

### Die Anbindung

- Bus 63A, 56A, 58A und 58B
- S-Bahn Hetzendorf
- S-Bahn Atzgersdorf

Die monatliche Miete von 1.189 € beinhaltet die Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer. Verbrauchsabhängige Kosten wie Heizung, Wasser und Strom sind nicht inkludiert.

**Das OpenHouse** mit den ersten Besichtigungen findet am 16.05.2025 statt. Um eine schriftliche Terminvereinbarung wird gebeten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	880,71	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	200,2	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	108,09	

-----  
-  
Gesamtbetrag € 1189  
-----

-  
Heizwärme 24.87  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz A  
wärmebedarf:  
rf:  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.7  
Klasse A  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: