

TOPLAGE - 2,5 Zimmer mit TERRASSE beim HÜGELPARK



Objektnummer: 960/71857

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Gesamtfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 147,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Gesamtmiete	1.400,00 €
Kaltmiete (netto)	1.118,50 €
Kaltmiete	1.272,73 €
Betriebskosten:	154,23 €
USt.:	127,27 €
Provisionsangabe:	

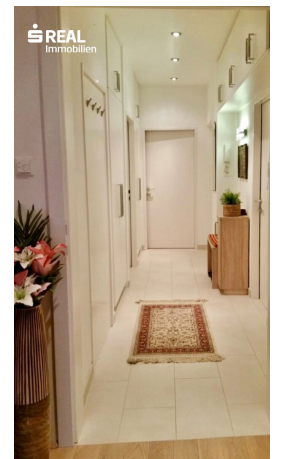
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Andreas Kolar

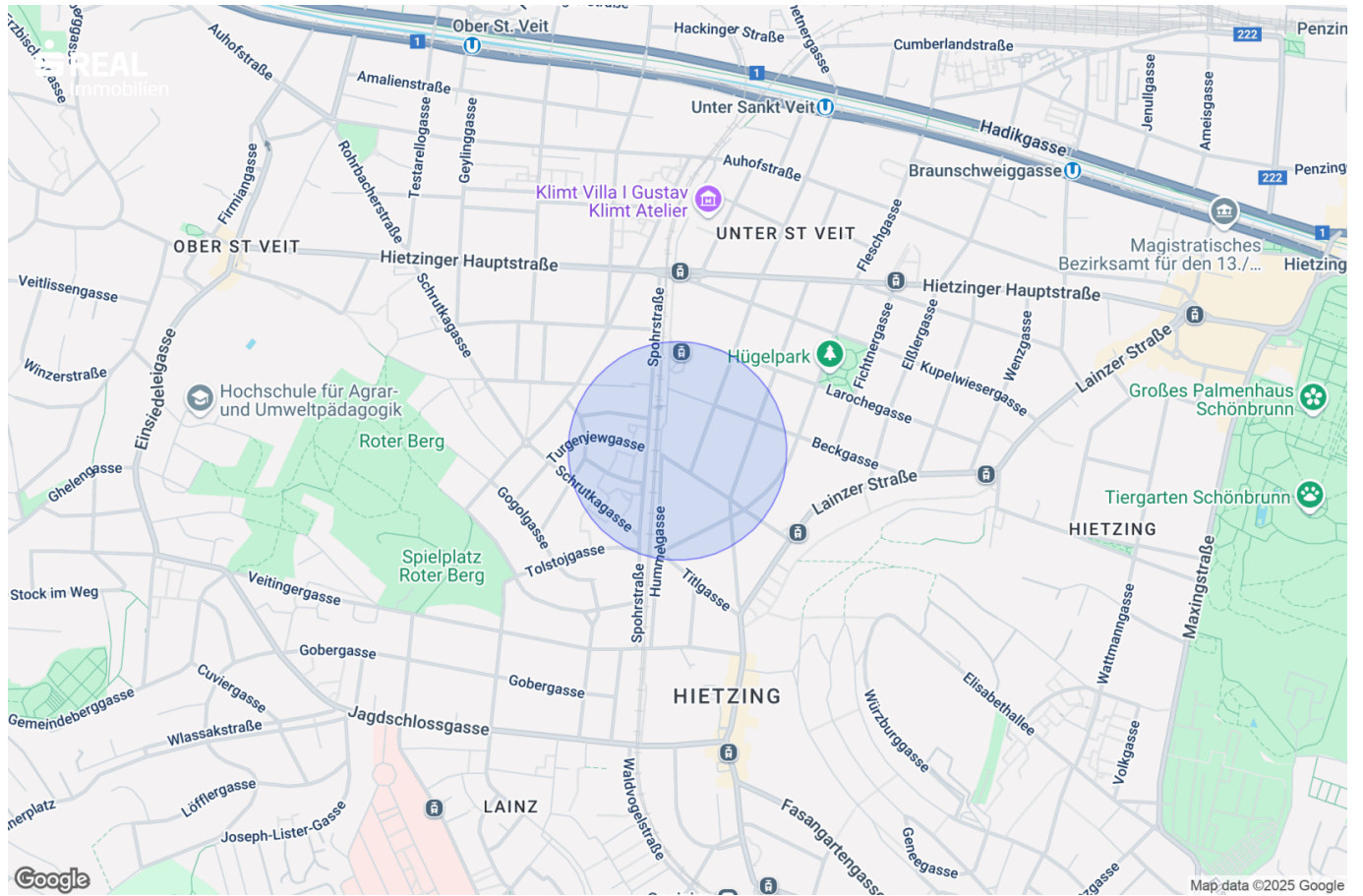






Telefon: 63 56 71, Klappe 243 oder 245





Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

In Toplage des 13. Bezirks wird diese gut eingeteilte **2,5-Zimmer-Wohnung** im ersten Stock eines kürzlich renovierten Hauses zur Miete angeboten.

Die Wohnung liegt zwischen dem Hügelpark und der Lainzer Strasse, ist daher verkehrstechnisch gut angebunden, aber dennoch extrem ruhig gelegen und bietet von der großen, süd-westlich ausgerichteten Terrasse eine schöne Aussicht ins Grüne.

Im Kellergeschoss des Hauses befindet sich ein Fahrradabstellraum und der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Raumaufteilung

Zentraler Vorraum von dem aus das Wohnzimmer, das Schlafzimmer, das Kabinett, das Bad und das WC separat begehbar sind.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit schönen **Parkettböden** in den Zimmern, **sowie mit Fliesen in** Bad und Toilette ausgelegt. Die Nassräume sind zudem mit modernen Sanitärelementen, die schöne weiße Küche mit modernen Geräten versehen. Alle Nischen und Ecken sind mit Einbaumöbeln versehen, die viel Platz und Stauraum bieten.

Lage und Infrastruktur

Die schöne Lage - ein Park ist gleich um die Ecke - bietet neben fußläufig erreichbaren Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten beste Verkehrsanbindung. So befinden sich diverse Cafés und Restaurants in Gehdistanz. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmitteln ist ausgezeichnet.

Konditionen

Die Wohnung wird vorerst bis Mitte 2028 befristet vermietet, wobei der Vermieter beabsichtigt bei gutem Einvernehmen längerfristig zu vermieten.

Kaution: 3BMM.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: andreas.kolar@sreal.at** für weitere Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.
Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap