

**Wohnen in einer Hietzinger Villa: charmante  
4-Zimmer-Wohnung mit separater Küche in bester  
Hietzinger Lage**



**Objektnummer: 25747**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	135,40 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.497,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.020,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.270,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>USt.:</b>	227,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien





















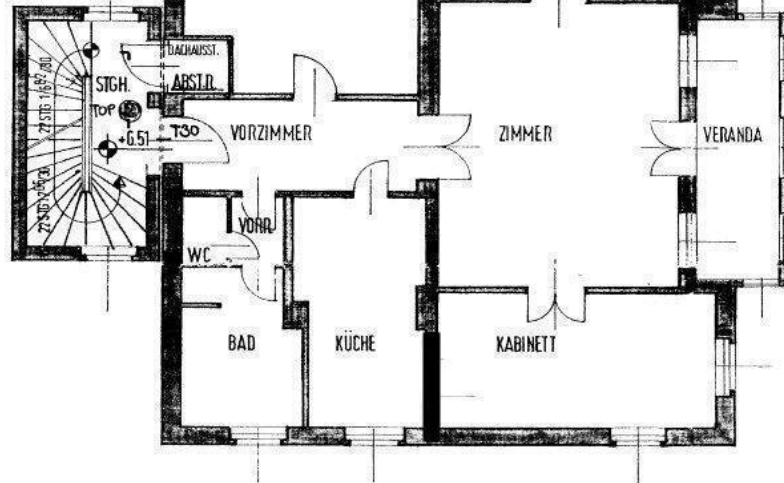




Top 2 - 1.0G	Fläche (m2)
Raumberechnungen:	
Zimmer (West/West)	25,90
Kabinett (West/West)	17,43
Zimmer (Ost)	31,45
Veranda (Ost)	5,85
Kabinett (Ost/West)	17,43
Vorzimmer	9,90
Küche	12,80
Vorraum	1,65
Bad	8,40
WC	1,30
Top 2 Summe 1.0G	135,40

Δ  
A

Δ  
A



bst.  
Sylvia  
1130

**D 01 - Dach:**  
Eterniteindeckung  
Unterlüftung  
0,1 cm Dach  
2,4 cm Volls  
22 cm Sparre  
2,4 cm Lattung  
Dampfbremse  
2 \* 1,5 cm G

**D 02 - Terra:**  
1,5 cm Kera  
4,0 cm Estrich  
1,0 cm Abdi  
16,0 cm EPS  
Dampfsperre  
3,0-12,0 cm

**SULEK**  
IMMOBILIEN

Top 3 - 0G	Fläche (m2)
------------	-------------

1. STOCK



# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie verpflichtend das Formular unter folgendem Link aus:**

[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte **Veitingergasse / Herrn Renner** auswählen!). Wir melden uns sodann verlässlich zur Terminvereinbarung.

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Wohnung:**

Zur unbefristeten Miete gelangt eine charmante 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus in der **Veitingergasse 137, 1130 Wien**. Die Wohnung besticht durch einen unverwechselbaren Altbau-Flair, eine großzügige Raumaufteilung und eine sehr gute öffentliche Anbindung ins Stadtzentrum.

Auf einer Wohnfläche von rund **135 m<sup>2</sup>** bietet die Wohnung ein angenehmes Wohngefühl mit idealem Grundriss und tollen Lichtverhältnissen. Die Einheit ist über das Stiegenhaus (ohne Lift) erreichbar und überzeugt durch helle Räume sowie den gepflegten Zustand. Der ca. 10m<sup>2</sup> große Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie rechts zu einer separaten Toilette, dem Badezimmer sowie der vollausgestatteten Küche, während sich links ein Zimmer mit ca. 25m<sup>2</sup> befindet. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, ein Bidet, zwei Handwaschbecken, Handtuchheizkörper und einen Spiegel. Die separate Küche voll ausgestattet, inkl. Waschmaschine. Verlässt man den Vorraum stirnseitig, erreichen Sie das Herzstück der Wohnung: das großzügige Wohnzimmer (ca. 31 m<sup>2</sup>) mit Kachelofen. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zu zwei weiteren Zimmern mit jeweils ca. 17 m<sup>2</sup>. Alle drei Räume sind über Flügeltüren miteinander verbunden. Über das Wohnzimmer gelangen Sie ebenso auf die ca. 10m<sup>2</sup> große Loggia.

Folgenden Räumlichkeiten stehen also zur Verfügung:

- ein **zentraler Vorraum** mit ausreichend Platz für eine Garderobe,
- ein **Badezimmer** mit Badewanne, Dusche, Bidet, zwei Handwaschbecken, Handtuchheizkörper und Wandspiegel,

- ein **separates WC**,
- eine **separate vollausgestattete Küche** inkl. Waschmaschine mit ca. 13 m<sup>2</sup> Fläche,
- vier Zimmer mit ca. **25 m<sup>2</sup>, 17 m<sup>2</sup>, 31 m<sup>2</sup> und 17 m<sup>2</sup>**, vielseitig nutzbar als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro,
- eine **geschlossene Loggia** mit ca. **10 m<sup>2</sup>**, die zusätzlichen Freiraum bietet.

Geheizt wird mittels **Gas Therme** - die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom sind in der inserierten Miete nicht inkludiert und je nach Verbrauch zu bezahlen. Für die Vertragserrichtung fallen einmalig € 500,00 zzgl. Ust an.

Die Wohnung ist ideal für Paare, Familien oder Menschen mit Platzbedarf, die das Altbaufair in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage zu schätzen wissen.

Hundehaltung ist in dieser Wohnung leider nicht gestattet.

**Vertragslaufzeit:** Die Wohnung wird unbefristet vermietet. Seitens der Vermieter wird ein 3 jähriger Kündigungsverzicht und eine 6 monatige Kündigungsfrist vereinbart. Seitens der Mieter: 2 Jahre Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist.

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Veitingergasse im Herzen des grünen 13. Bezirks, einem der begehrtesten Wohngebiete Wiens. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün und einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre. In unmittelbarer Nähe laden der **Spielplatz Roter Berg**, der **Schönbrunner Schlosspark** sowie das **Hietzinger Bad** zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein – ideal für Familien, Sportbegeisterte und Ruhesuchende.

Auch die Nahversorgung ist sehr gut: eine Postfiliale befindet sich im Haus nebenan (50m), ein Supermarkt (z.B. **Spar**) und eine **Apotheke** sind bequem zu Fuß erreichbar (450-700m). Darüber hinaus bietet Hietzing zahlreiche charmante **Cafés**, **lokale Geschäfte** und **Restaurants**, insbesondere rund um die Hietzinger Hauptstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die Haltestellen der **Buslinien 54A und 54B** liegen nahezu direkt vor dem Haus bzw. nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung zur **U4-Station Ober St. Veit** (10 Fahrtminuten).

Innerhalb des Bezirks gelangen Sie rasch zu allen wichtigen Punkten – ob Schulen, Parks oder Einkaufsmöglichkeiten.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

\*\*\*\*\*

*Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <5.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap