

**Komfortabel, teilmöbliert & bestens gelegen – 2 Zimmer  
nähe Schloss Schönbrunn**



**Objektnummer: 86894**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lainzer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.785,00 €
Kaltmiete (netto)	1.529,23 €
Kaltmiete	1.622,73 €
Betriebskosten:	93,50 €
USt.:	162,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**

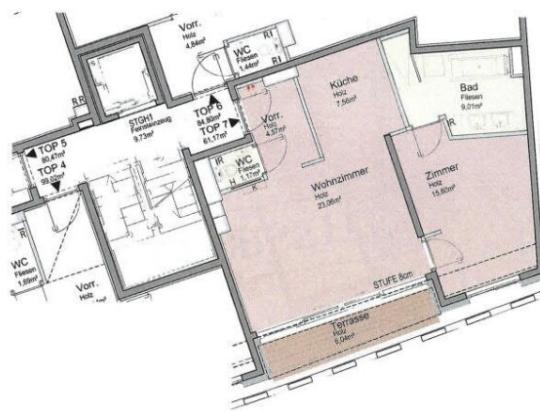
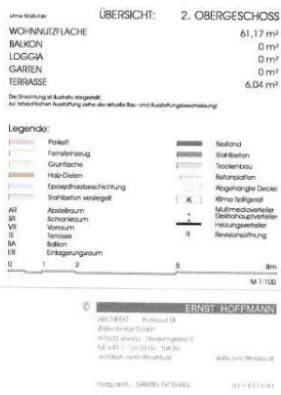
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10









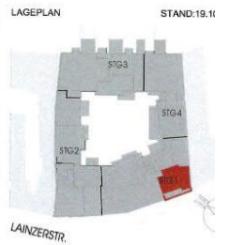


WOHNHAUS  
LAINZERSTRASSE 147 1130



TOP 7 / STG 1

2. OBERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## **Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse nahe Schönbrunn!**

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einem besonders lebenswerten, urbanen Umfeld. Der Lainzer Tiergarten sowie das Schloss Schönbrunn mit seinem weitläufigen Park und dem gepflegten Schwimmbad sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln rasch erreichbar. Das nahegelegene „Lainzer Platzl“ bietet eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung (Straßenbahnlinien 1, 18, 62, Buslinien 12A, 14A sowie S-Bahn-Linie S80). Auch Ärzte, Schulen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ein vielfältiges Gastronomieangebot sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten sorgen für hohe Lebensqualität. Das angenehme Wohnumfeld und das gepflegte Stadtbild machen Hietzing zu einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens.

Die Wohnung selbst liegt im 2. Liftstock und besticht durch einen gut durchdachten Grundriss. Sie verfügt über ein großzügliches Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse – ideal zum Entspannen im Freien. Weiters bietet die Wohnung ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss (inklusive Waschmaschine), eine separate Toilette sowie einen zentralen Vorräum. Das Highlight der Wohnung ist die einzigartige Mooswand in der Küche!

Die Wohnung wird voll möbliert vermietet.

Ein Stellplatz auf der Hebebühne kann optional um € 180,– monatlich angemietet werden.

In der Bruttomiete sind die Betriebskosten sowie die Kosten für Heizung, Warm- und Kaltwasser bereits enthalten.

### **Ausstattung:**

- Voll möbliert
- Moderne Einbauküche mit Geräten
- Badezimmer mit Wanne
- Fliesen in den Nassräumen, Parkettböden in den Wohnräumen
- Kellerabteil
- Lift
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

- Tiefgarage im Haus

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

zzgl. Warmwasserkosten € 46,52 netto + € 4,65 USt. = € 51,17 brutto

zzgl. Heizkosten € 39,40 netto + € 7,91 USt. = € 47,45 brutto

zzgl. Kaltwasser € 10,59 netto + € 1,06 USt. = € 11,65 brutto

#### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Straßenbahnlinien 1, 18, 62

Autobuslinien 12A, 14A, S80

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsverzicht

#### **Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap