

LITTLE HOME. BIG DREAMS – Mitten im Grünen. Mitten im Leben



WOHNKÜCHE

Objektnummer: 1575

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Gesamtmiete	890,00 €
Kaltmiete (netto)	707,36 €
Kaltmiete	809,08 €
Betriebskosten:	76,26 €
USt.:	80,92 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



DI Michaela Kühberger-Reiter

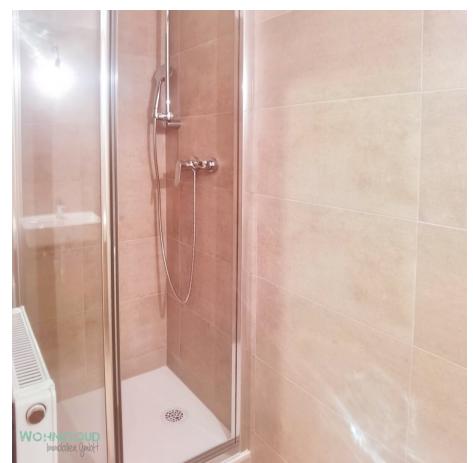
WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4

1130

H +4

Gerr
Verf









WOHN CLOUD
Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

LITTLE HOME. BIG DREAMS – Mitten im Grünen. Mitten im Leben

WOHN CLOUD - SCHMUCKSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

First things first: Diese Wohnung macht keine halben Sachen. Sie ist nicht riesig – aber sowas von bereit, *alles* zu sein, was du brauchst. Dein erstes eigenes Zuhause? Dein Rückzugsort nach einem wilden Uni-oder Arbeitstag? Deine Homebase mit Grünblick und Kaffeduft? Check, check & check.

Willkommen im 13. Bezirk – ja, Hietzing! Hier gibt's Villen, viel Grün und... dich bald mittendrin. Auf 38 m² findest du hier alles, was du brauchst – ohne Schnickschnack, aber mit viel Charme. In deiner hellen 2-Zimmer-Wohnung im ersten Stock und Grünblick erwartet dich eine clevere Raumaufteilung, eine offene Wohnküche (a.k.a. Bühne für deine Koch-Experimente oder Date-Dinner) mit einer nagelneuen Küche, ein städtischer Boden-Mix aus Parkett & Fliesen – und genug Tageslicht, um deine Pflanzen glücklich zu machen.

Die Dusche ist bereit für Morgensprints, das separate WC verhindert Badewarteschlangen, und die Gasheizung bringt's im Winter auf Kuschel-Level 3000.

Du willst ruhig wohnen, aber schnell im Zentrum sein? Du willst Stil, aber kein Schnickschnack? Du willst endlich dein eigenes Ding machen? Sag Hallo zu 38 m² Neuanfang!

FAKten

- * 2-Zimmer-Charme auf ca. 38 m² – perfekt geschnitten
- * Offene Wohnküche für Kochkreativität & Couchabende
- * Städtischer Mix aus Parkett & Fliesen
- * Lichtdurchflutete Räume mit beruhigendem Grünblick
- * Bad mit Dusche + getrenntes WC
- * Zentrale Gasheizung für warme Füße im Winter
- * Ruhige Lage nahe Hackinger Schlosspark
- * Top-Anbindung an Bus, U-Bahn & Bahnhof
- * Alles da: Supermarkt, Bäcker, Apotheke, Post, Banken, Schulen, Unis
- * Ideal für Singles, Pärchen, Berufseinsteiger:innen & Studis

MONATLICHE KOSTEN

Gesamtmiete brutto EUR 890,- inkl. BK und Ust

- * Nettomiete EUR 707,36 zzgl. 10% Ust
- * Netto Betriebskosten EUR 101,72 zzgl 10% USt
- * Umsatzsteuer EUR 80,90

WOHN CLOUD FAZIT

Diese Wohnung ist wie der erste Kaffee am Morgen: kompakt, belebend und genau das, was du brauchst, um durchzustarten. Willkommen in deiner neuen Homebase im 13. Bezirk – einem der charmantesten Grätzl Wiens!

Ideal für junge Großstadtentdecker:innen, Studi-Starter, Berufseinsteiger oder alle, die nach einer Wohnung suchen, die sich wie ein Lebensupgrade anfühlt – ohne gleich das Konto zu sprengen. Kompakt, clever, cozy: genau dein Style!

Wir freuen uns auf dich!

Dein WOHN CLOUD Team
... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

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
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap