

**Helle 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse im Projekt
Wallner-Hof // ab 1.12. verfügbar!**



Objektnummer: 25984

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hirschstettner Straße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,92 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,68 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Gesamtmiete	1.005,10 €
Kaltmiete (netto)	769,47 €
Kaltmiete	905,80 €
Betriebskosten:	136,33 €
USt.:	99,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili









Hirschstettner Str. 76
Stg. 2/Top 3

~65 m²

EG

Zimmer: 2

Terrasse: ~13 m²

Garten: *

Kellerabteil: ✓

Die Möblierung ist eine symbolische Darstellung.

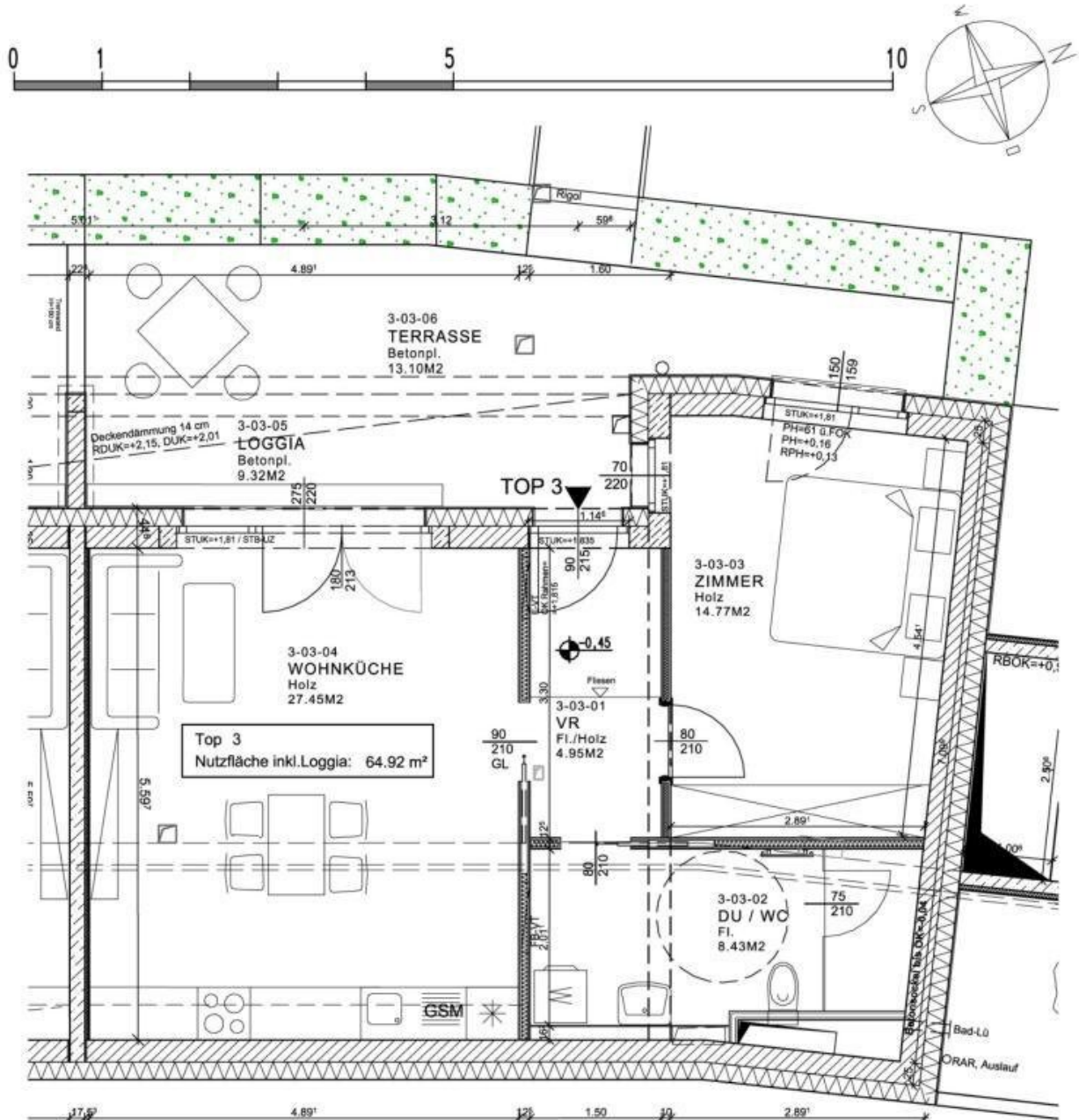
Alle Angaben vorbehaltlich geänderter Behördenauflagen bzw. Planänderungen, Planungsstand Dezember 2018.



WALLNERHOF
GENERATIONENWOHNEN

Mail: office@wallner-hof.at

Web: wallner-hof.at



© Raffel Architekten, 1190 Wien

SULEK
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Liebe Interessenten,

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Bilgili auswählen!).

Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- Wie viele Personen möchten einziehen?
- Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?
- Was machen Sie beruflich? (Voraussetzung zur Anmietung sind mind. 50% vom Nettoeinkommen für die Bruttomiete)

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular!

Nutzen Sie auch unsere [Videobesichtigung](#) auf unserer Homepage!

Herzlichen Dank!

Hinweis: *Die Bilder stammen aus der Erstvermarktung!*

Die Wohnung

Ab Dezember steht diese charmante und moderne 2-Zimmer Wohnung im Projekt Wallner-Hof als Zweitbezug **unbefristet** zur Verfügung. Vom zentralen Vorraum aus sind alle Räume der Wohnung erreichbar: Das Wohnzimmer mit moderner Einbauküche, das Schlafzimmer mit rund 15 m² und das Badezimmer, welches über eine moderne Walk-In-Dusche und einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Im Wohn-/Essbereich findet sich die hochwertig ausgestattete Küche mit Markengeräten und auch der Zugang zur eigenen Terrasse im ruhigen begrünten Innenhof.

Zusätzlich stehen in der Hauseigenen Garage Stellplätze zur Anmietung (108,00 € brutto/Monat) zur Verfügung.

Egal ob jung oder alt – dieses Projekt wird allen Ansprüchen gerecht und lädt zum **Generationenwohnen** ein.

Hinweis:

- Die Kosten für Heizung, Kalt-, und Warmwasser werden über die ISTA **nach Verbrauch** verrechnet und sind in der inserierten Miete noch nicht inkludiert!
- Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass in der gesamten Wohnanlage Rauchverbot gilt und Haustiere (Hunde & Katzen) nicht erlaubt sind.
- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung einen **Einkommensnachweis** (die letzten drei Gehaltszettel oder bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid). Bei Mietern ohne eigenes Einkommen wird eine Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.
- Die Wohnungen stehen zur **unbefristeten Miete** zur Verfügung mit 2 jährigen Kündigungsverzicht.

Die Lage

Das Projekt Wallnerhof entsteht entlang der Stadlauer Straße - eingebettet zwischen der Hirschstettner Straße 76 und Am Krautgarten 3. Im Herzen von Hirschstetten gelegen, lädt die Umgebung des Wallnerhofs zur optimalen Freizeitgestaltung und Erholung ein. Sei es der unweit entfernte Aupark, der nahegelegene Schlosspark, der Badeteich Hirschstetten oder auch die berühmten Blumengärten Hirschstetten.

Außerdem finden sich in der näheren Umgebung viele verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, gesundheitliche Infrastruktur und auch Bildungseinrichtungen, wie z.B. Schulen und Kindergärten. Das Wohnviertel ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinien 22A, 86A, 87A, 95A, Schnellbahn S80 bis Hirschstetten, U2 und Straßenbahn 26 bis Hausfeldstraße, U1 bis Kagraner Platz) und auch für den Individualverkehr (A 23) optimal erschlossen. Zudem garantiert die Tiefgarage ein stressfreies nach Hause kommen ohne lange Parkplatzsuche.

Hinweis: Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung einen **Einkommensnachweis** (die letzten drei Gehaltszettel oder bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid). Bei Mietern ohne eigenes Einkommen wird eine Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.

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

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters 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.

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 <750m
Apotheke <750m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <3.250m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.500m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap