

**Wohnen in Hirschstetten: großzügige Familien-Wohnung  
(3-Zimmer) mit Balkon und Grünblick \*\* ab 01.12 verfügbar**



**Objektnummer: 26027**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hirschstettner Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Gesamtmiete	1.806,62 €
Kaltmiete (netto)	1.421,45 €
Kaltmiete	1.635,10 €
Betriebskosten:	213,65 €
USt.:	171,52 €
Provisionsangabe:	

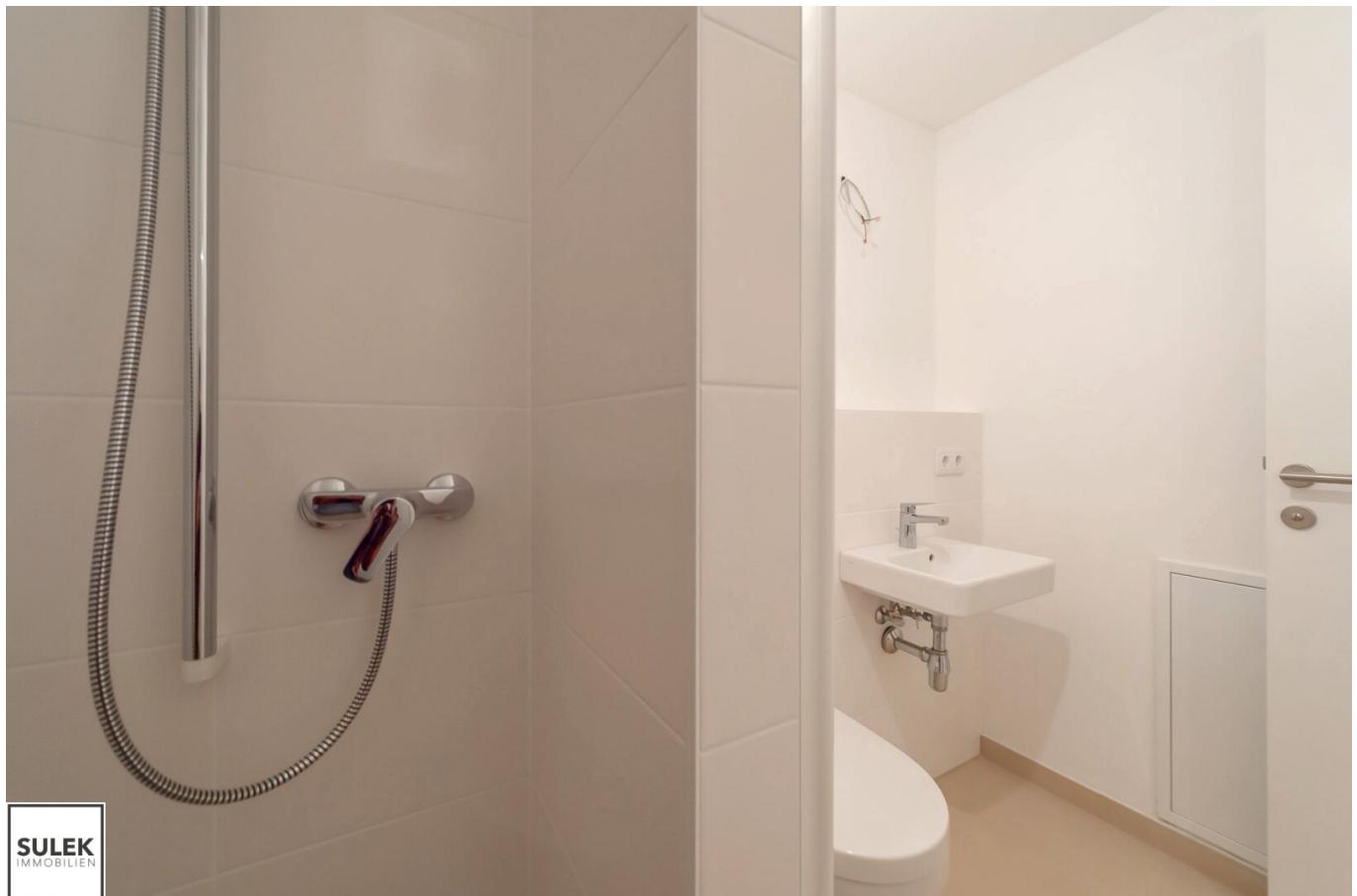
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

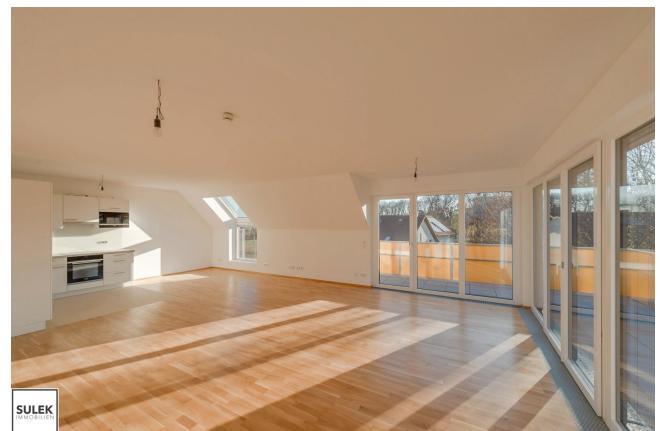


**Kenan Bilgili**













Straßenansicht: Wallnerhof, Am Krautgarten 3



ffel Architekten, 1190 Wien

Westansicht: Wallnerhof, Am Krautgarten 3



Westansicht: Wallnerhof, Am Krautgarten 3

Am Krautgarten 3

Top 8

**~102 m<sup>2</sup>**

OG2

Zimmer: 3

Balkon, Terrasse: ~20 m<sup>2</sup>

Garten: x

Kellerabteil: ✓

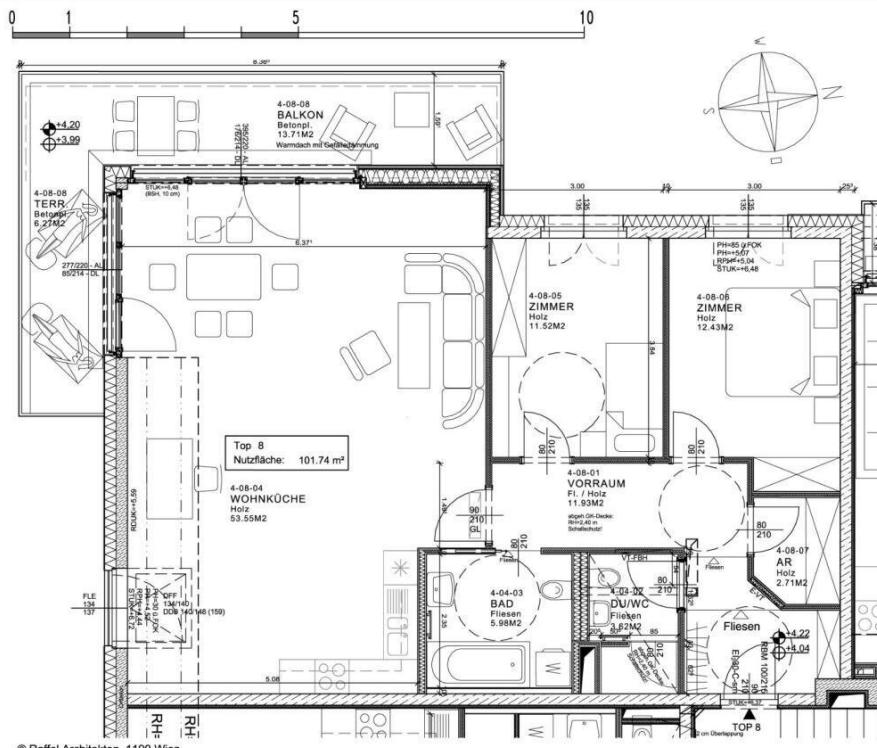


Mail: office@wallner-hof.at

Web: wallner-hof.at

Die Möblierung ist eine symbolische Darstellung.

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



**SULEK**  
IMMOBILIEN

© Raffel Architekten, 1190 Wien

# Objektbeschreibung

Liebe Interessenten,

Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie bitte das Formular unter folgendem Link aus: [www.sulek.immobilien/besichtigung](http://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 oder um telefonische Kontaktaufnahme!

Herzlichen Dank!

Hinweis: *Die Bilder stammen aus der Erstvermarktung!*

## Die Wohnung

Ab sofort steht diese charmante und moderne 3-Zimmer Wohnung im Projekt Wallner-Hof zur **unbefristeten** Anmietung zur Verfügung.

Diese Neubauwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und bietet auf rund 102 m<sup>2</sup> folgendes:

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- 2 unterschiedlich große westseitig ausgerichtete Zimmer, die als Kinderzimmer, Schlafzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können
- großzügige Wohnküche (rd. 53m<sup>2</sup>) mit moderner vollausgestatteter Küche (Markengeräte)
- 2 Badezimmer mit Walk In Dusche / Badewanne, Waschmaschinen Anschluss, Waschplatz und WCs
- westseitiger rd. 13 m<sup>2</sup> großer Balkon
- Abstellraum

Alle privaten Räumlichkeiten sind zentral über den Vorraum begehbar. Der Zugang zum Balkon ist über die Wohnküche möglich. Geheizt wird über Fußbodenheizung. Der Wohnung ist selbstverständlich ein Kellerabteil zugeordnet.

Zusätzlich stehen optional in der Hauseigenen Garage Stellplätze zur Anmietung (108,- € 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.

\*\*\*\*\*

**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.*

## **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>

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