

**Wie GEILO - Beinahe Erstbezug – Dachgeschosswohnung
mit zwei Dachterrassen und Gartenparzelle in Hietzing
-Ost-Süd-Westausrichtung**



Objektnummer: 9818

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,91 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	47,45 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Gesamtmiete	2.609,48 €
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.342,25 €
Betriebskosten:	342,25 €
Heizkosten:	27,50 €
USt.:	239,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Otto Jahn













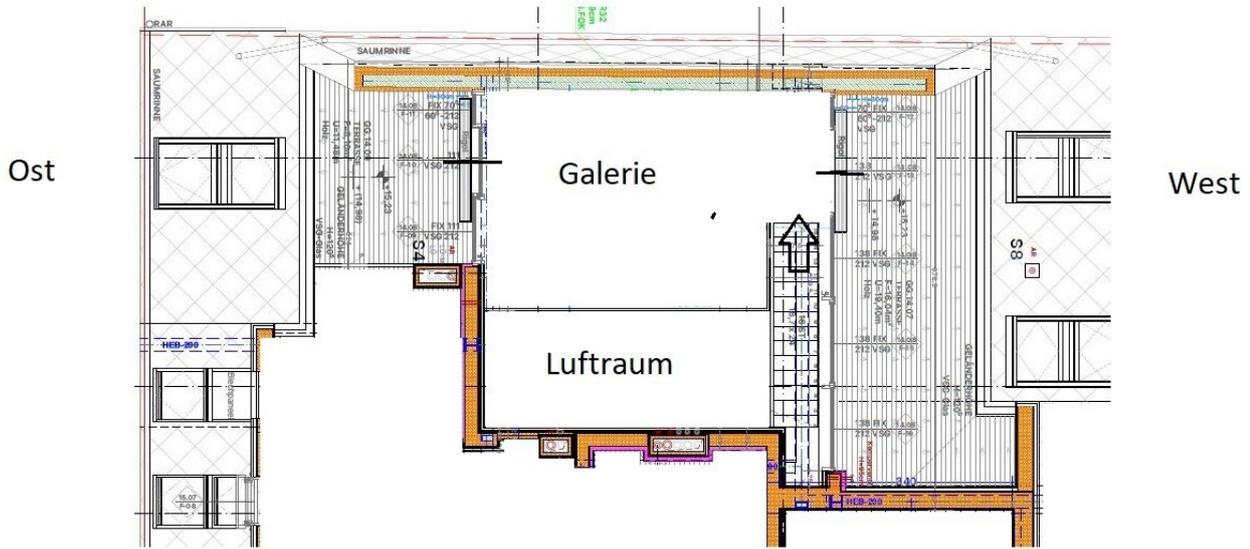












SKIZZE

Objektbeschreibung

Bitte senden Sie Ihre Anfrage direkt von der jeweiligen Plattform, auf der Sie sich soeben befinden und beachten Sie danach unsere automatisiert versandte Rückmail an Sie!

Please send your request directly from the respective platform you are currently on and then note our automated return email sent to you!

Sie sind auf der Suche nach einer wunderschönen Erstbezugs-Wohnung mit **zwei Dachterrassen** und zusätzlich **einer eigenen Gartenparzelle**? Der nächste Frühling kommt ganz, ganz bestimmt!

Dann sind Sie bei dieser wunderschönen unbefristeten Dachgeschoss-Wohnung an der richtigen Adresse!

Die **Dachgeschosswohnung** befindet sich in der Braunschweigasse im beliebten 13. Bezirk unweit des Schönbrunner Schlossparks, direkt einen Purzelbaum neben der gleichnamigen U4 Station Braunschweigasse situiert. Aufgrund der tollen Lage erreicht man schnell und direkt das Stadtzentrum sowie den Lainzer Tiergarten. Somit ist die Wohnung perfekt für alle, die gerne ihren Lebensmittelpunkt in einem bezaubernden Bezirk mit hoher Lebensqualität verbringen wollen und eine optimale sowie direkte Anbindung in die Stadt und ins Grüne zu schätzen wissen.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss – ca. 5,28m²
- separates WC – ca. 1,76m²
- Wohn-Esszimmer mit möblierter Küche – ca. 39,41m²
- Zimmer (Südwest) – ca. 15,60m²
- Zimmer (Südost) – ca. 15,17m²
- Galerie – ca. 20,55m²
- Dachterrasse (Westen) – ca. 16,04m²
- Dachterrasse (Osten) – ca. 8,10m²
- eigene voll ausgestattete Gartenparzelle mit eigenem Geräteschrank – ca. 47,45 m² - davon befestigt ca. 14 m²
- Die Gartenparzelle ist ausgestattet mit Wasser und Stromanschluss;

Ausstattung:

- Parkettboden im Vorraum, Wohn-Esszimmer, in den beiden Zimmern und in der

Galerie

- Fliesen im Badezimmer und im WC
- Klimaanlage der Marke Toshiba
- Armaturen der Marke Grohe
- WC der Marke Laufen
- Holzboden auf den beiden Dachterrassen
- elektrische Außenbeschattung
- Kinderwagen/Fahrradraum ist vorhanden
- Kellerabteil
- Heizung mittels Gas-Zentralheizung (Energieklasse B)
- A1 Glasfaser-Anschluss
- Josko Fenster 3-fach verglast
- Velux Dachfenster
- voll ausgestattete Ikea-Küche mit Induktionsherd
- Fußbodenheizung
- Außenverdunkelungen sämtlich elektrisch gesteuert

Infrastruktur:

- Arzt ca. 82m, Apotheke ca. 310m, Krankenhaus ca. 1178m
- Schule ca. 119m, Kindergarten ca. 696m, Universität ca. 2160m, höhere Schule ca. 2721m
- Supermarkt ca. 180m, Bäckerei ca. 438m, Einkaufszentrum ca. 2131m
- Bank ca. 439m, Post ca. 682m
- Bus 56A, 56B, 58A, 58B ca. 800m, Straßenbahn 10 ca. 250m, Straßenbahn 49, 52, 60 ca. 550m, U4 ca. 55m, Bahnhof ca. 94m, Autobahnanschluss ca. 3949m

Weitere Informationen:

Bitte beachten Sie, dass Ihre Anfrage im Falle einer Verneinung des bereits vorgegebenen Terminvorschlages durch Sie automatisch in Evidenz übertragen wird und Sie keine gesonderte Nachricht dazu erhalten! Im Falle eines weiteren Terminvorschlages werden wir uns ggf. aber gerne wieder bei Ihnen melden.

- Doppelmakler: NEIN
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- Generell sieht die Hausverwaltung eine Mindestmietdauer von 2 Jahren vor. Im Einzelfall hat dies aber immer der Verwalter zu entscheiden.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, www.brezina.at ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap