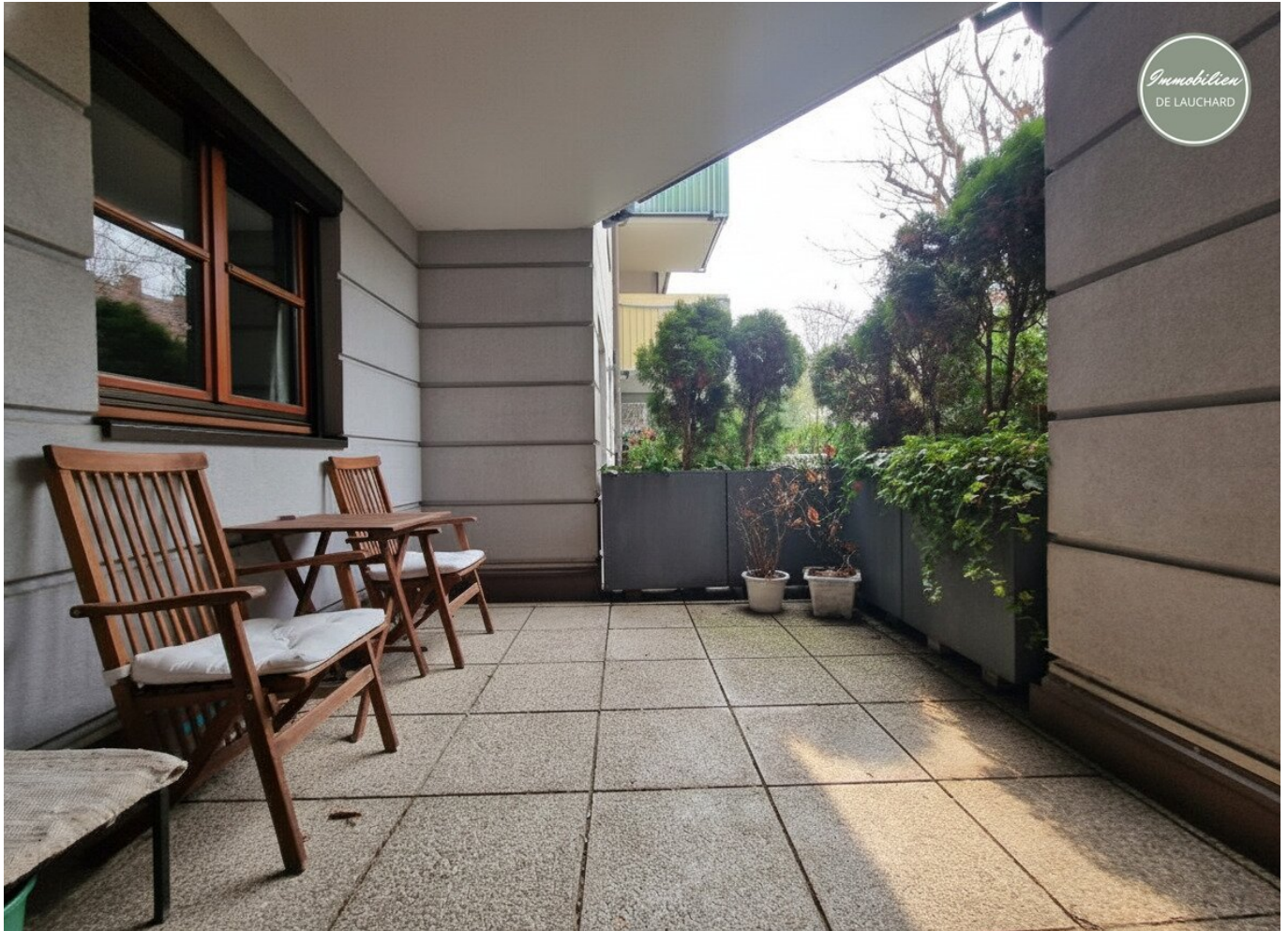


## **Ruhige Gartenlage in Hietzing: Möblierte 3 Zimmer Wohnung inkl. Garagenplatz**



Terrasse

**Objektnummer: 5597/397**

**Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,13 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	89,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 44,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Gesamtmiete</b>	1.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.274,44 €
<b>Kaltmiete</b>	1.470,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	195,96 €
<b>USt.:</b>	19,60 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

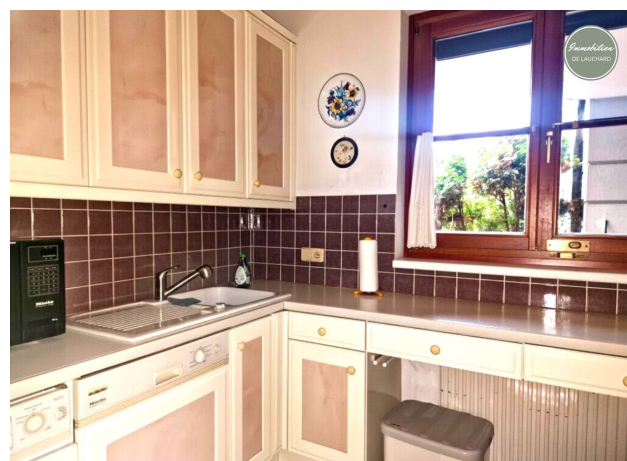
inkl. Möblierung und Garagenplatz

### Provisionsangabe:

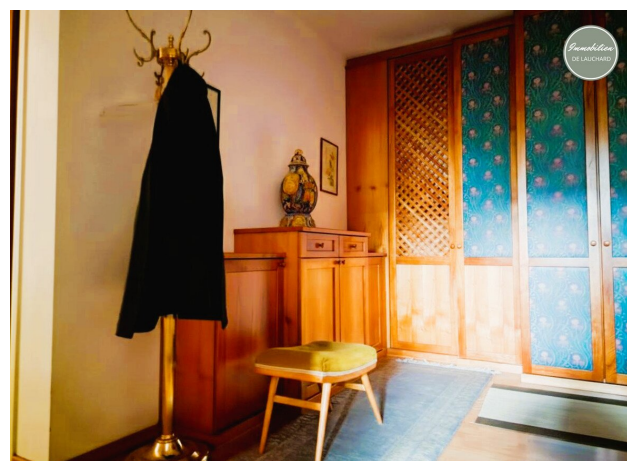
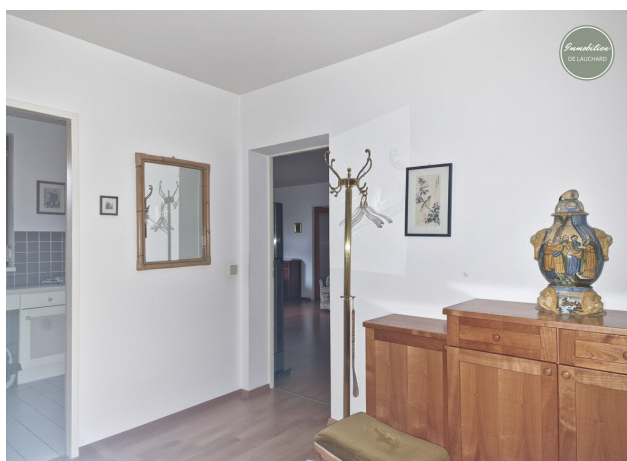
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

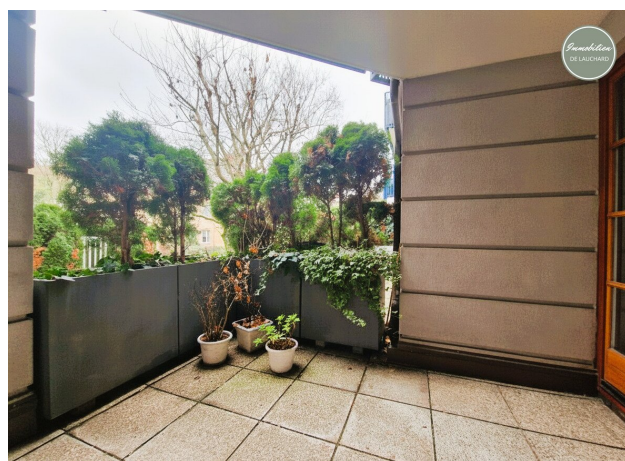


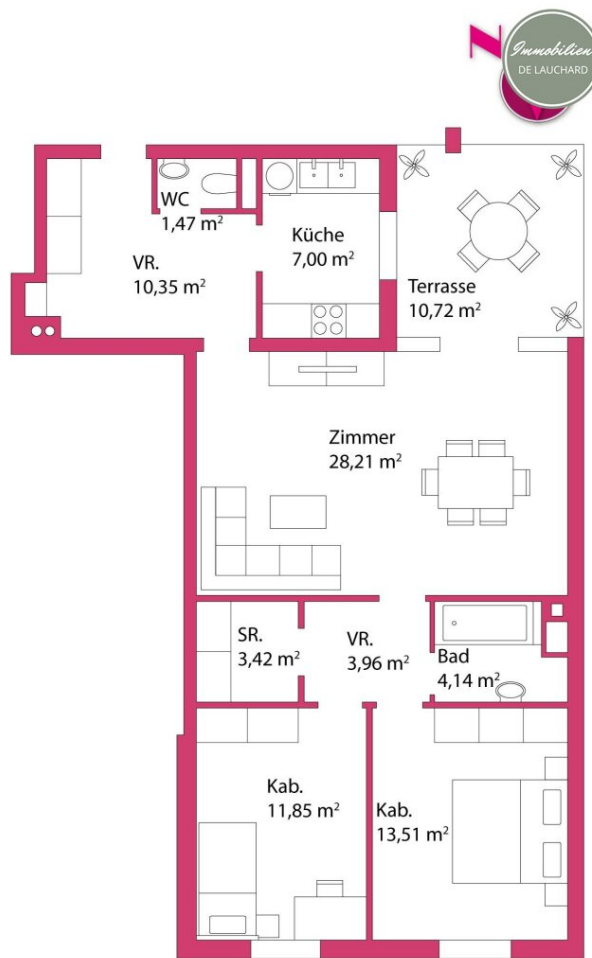




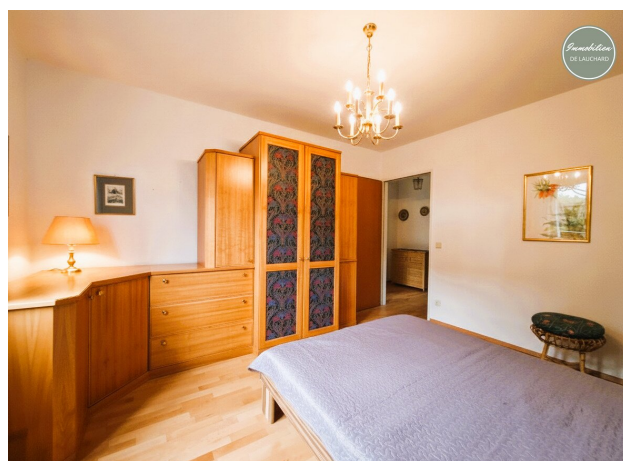


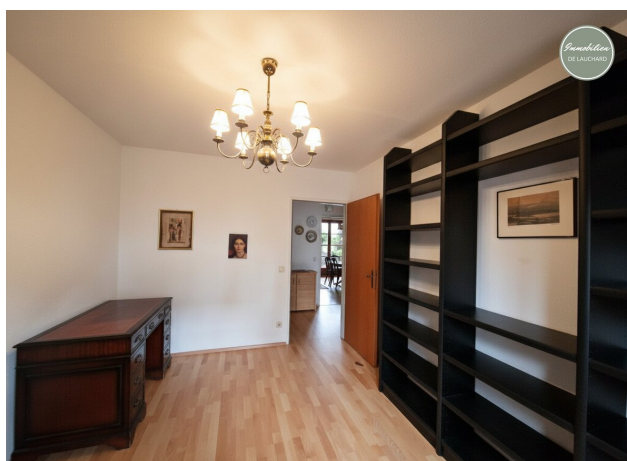






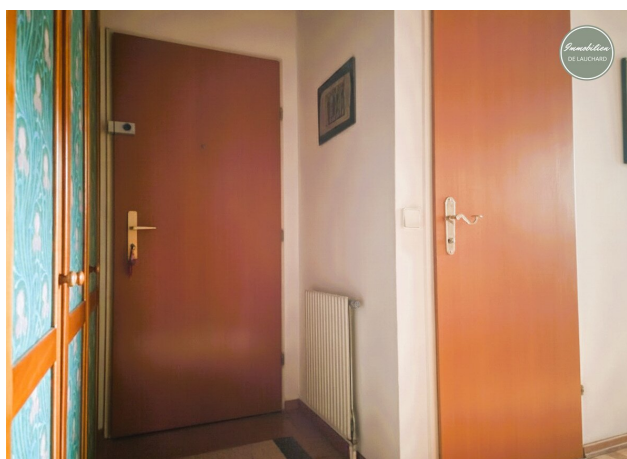






















# Objektbeschreibung

## 3?Zimmer?Wohnung mit Einbauküche, Terrasse & Garagenplatz sofort beziehbar

Diese möblierte 3?Zimmer?Wohnung im 13. Bezirk verbindet ruhiges Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer Ausstattung, die sofort einziehtauglich ist. Ideal für kleine Familien, WG-Bewohner:innen, Paare oder Senior:innen, die Wert auf Komfort, Ruhe und gute Erreichbarkeit legen.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- Großzügiges **Wohnzimmer mit Essbereich** und direktem Zugang auf die **Nord?Ost?Terrasse**
- **Terrasse** (Loggia/Terrasse)
- **Einbauküche** mit allen Geräten – inklusive **Waschmaschine**
- **Schlafzimmer** sowie ein weiteres Zimmer, flexibel nutzbar als Kinder?, Arbeits? oder Gästezimmer
- **Abstellraum**, perfekt als Garderobe oder für zusätzlichen Stauraum
- **Badezimmer mit Wanne**, separates **WC mit Handwaschbecken**
- **Garagenplatz im Haus**

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und wird vorerst für 3,5 Jahre vermietet.

### Anbindung an den Verkehr & Lage:

- Straßenbahnlinie 60 in unmittelbarer Gehdistanz (Station Riedelgasse)
- Orthopädisches Spital Speising
- ASVÖ Sportanlage Speising (fast gegenüber)
- Apotheke, BillaPlus,

**Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe** in unmittelbarer Nähe.

### Kosten auf einen Blick:

Gesamtmiete EUR 1.490,--

1. Die Wohnung wird möbiert und inklusive dem Garagenplatz vermietet.

2. Gas & Strom sind nach Verbrauch zu bezahlen.

Kaution: EUR 4.470--

**Besichtigungen sind ausschließlich bei TAGESLICHT möglich.**

Es würde mich sehr freuen, wenn Sie die **Bilder der Wohnung sowie die zahlreichen Fakten ansprechen** und Sie an einem Termin zum Kennenlernen der Wohnung interessiert sind. Ich ersuche Sie höflichst, um Ihre Anfrage, wir können **nach Übermittlung Ihrer Daten** sehr gerne telefonieren um nähere Details zu besprechen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** der Adresse zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

(c) Fotos Lauchard Immobilien e.U.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap