

## **Beinahe Erstbezug - 2 Zimmer mit Terrasse in Hietzing**



**brezina**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 10648**

**Eine Immobilie von Brezina-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,87
<b>Gesamtmiete</b>	1.142,52 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	870,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.025,53 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,53 €
<b>Heizkosten:</b>	12,03 €
<b>USt.:</b>	104,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



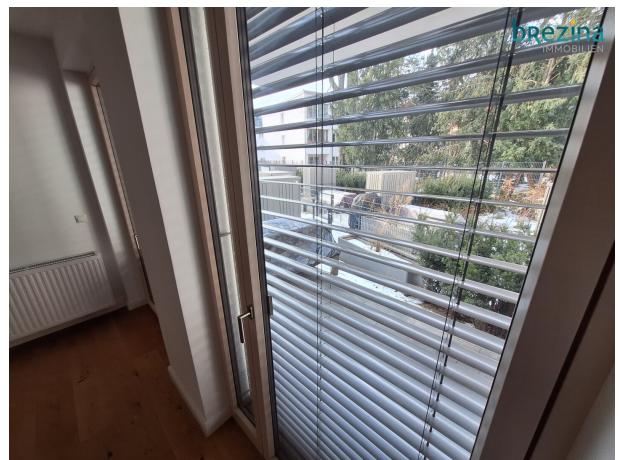
**Otto Jahn**

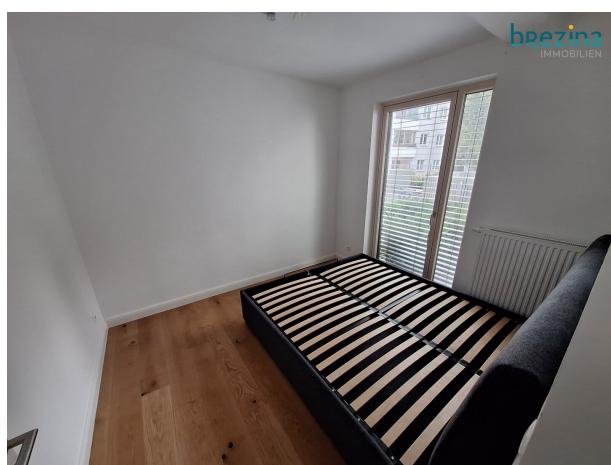
bREZINA  
IMMOBILIEN











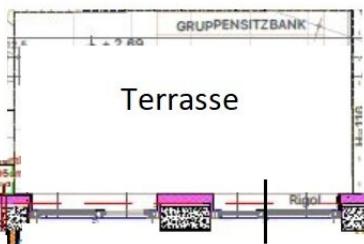
bREZINA  
IMMOBILIEN

bREZINA  
IMMOBILIEN

bREZINA  
IMMOBILIEN



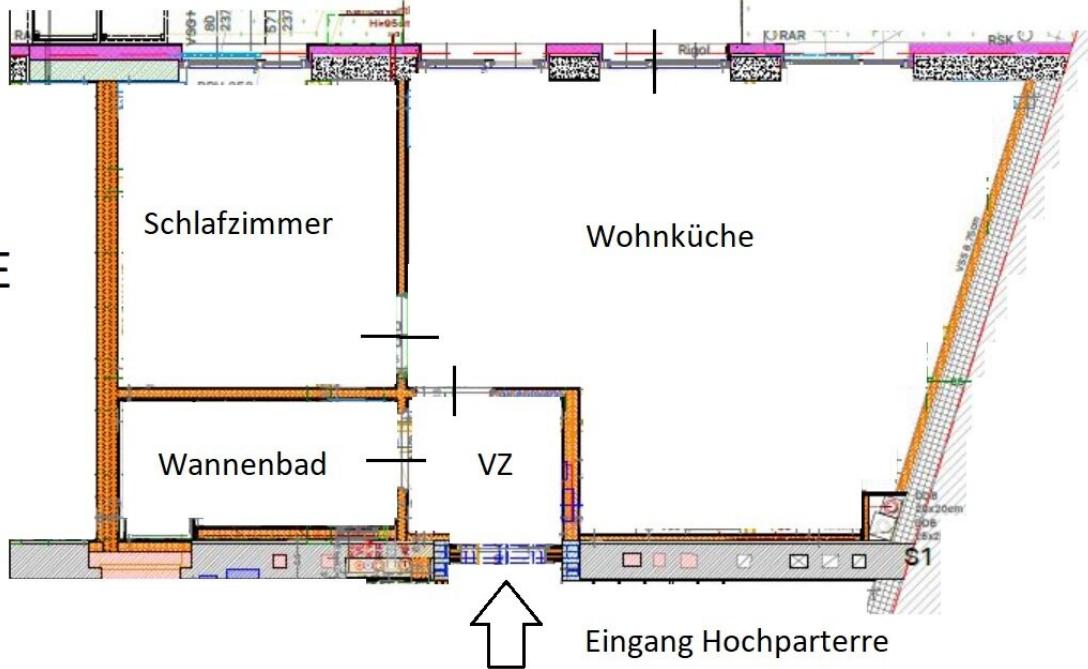
Garten

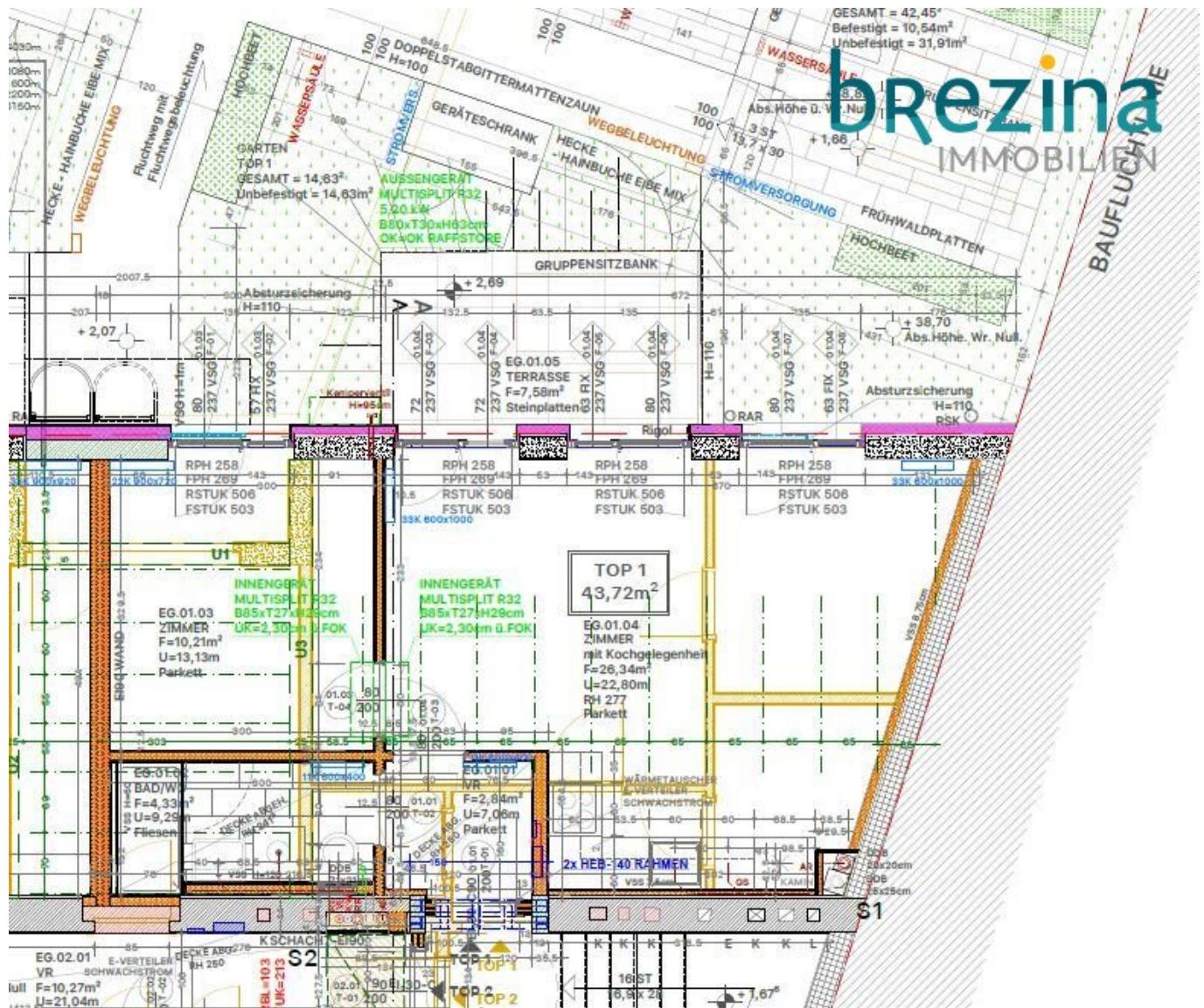


Garter

brezina  
IMMOBILIEN

## 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 **einer eigenen Terrasse**?

Dann sind Sie bei dieser wunderschönen unbefristeten 2-Zimmer Garten-Wohnung an der richtigen Adresse!

Die **Gartenwohnung** befindet sich in der Braunschweiggasse im beliebten 13. Bezirk unweit des Schönbrunner Schlossparks, direkt neben der gleichnamigen U4 Station Braunschweiggasse. 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 und direkte Anbindung in die Stadt und ins Grüne zu schätzen wissen.

## Raumaufteilung:

- Vorraum – ca. 2,84m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss – ca. 4,33m<sup>2</sup>
- Wohn-Esszimmer mit möblierter, offener Küche – 26,34m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer – ca. 10,21m<sup>2</sup>
- eine Terrasse (Westen), die über das Wohn-Esszimmer begehbar ist – ca. 7,58m<sup>2</sup>

## Ausstattung:

- Parkettboden im Vorraum, Wohn-Esszimmer, Zimmer
- Fliesen im Badezimmer
- Steinplatten auf der Terrasse
- Klimaanlage der Marke Toshiba
- Armaturen der Marke Grohe
- Waschbecken und WC der Marke Laufen
- elektrische Außenbeschattung
- Kinderwagen/Fahrradraum ist vorhanden
- Kellerabteil
- Heizung mittels Gas-Zentralheizung (Energieklasse B)

- A1 Glasfaser-Anschluss
- Josko Fenster 3-fach verglast
- voll ausgestattete Ikea-Küche mit Induktionsherd
- Die Bilder zeigen Großteils den Zustand der ersten Vermietung nach Vollsanierung aus 2023
- Gesamtmiere inkl. Heizung EUR 1.142,52

#### **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 eines etwaig 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](http://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 Doppelmarklers – 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