

**Nähe Schönbrunn: 3 Zimmer Dachgeschoss Wohnung mit
Terrasse/Wintergarten, private Dachterrasse, Garage,
Gemeinschaftspool usw. * ab 1.4. ***



Objektnummer: 24990

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1130 Wien |
| Baujahr: | 1984 |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 91,13 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 3 |
| Heizwärmebedarf: | C 81,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,39 |
| Gesamtmiete | 1.770,08 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.216,33 € |
| Kaltmiete | 1.500,00 € |
| Betriebskosten: | 244,12 € |
| Heizkosten: | 102,02 € |
| USt.: | 168,06 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



M.A. Philipp Renner

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

















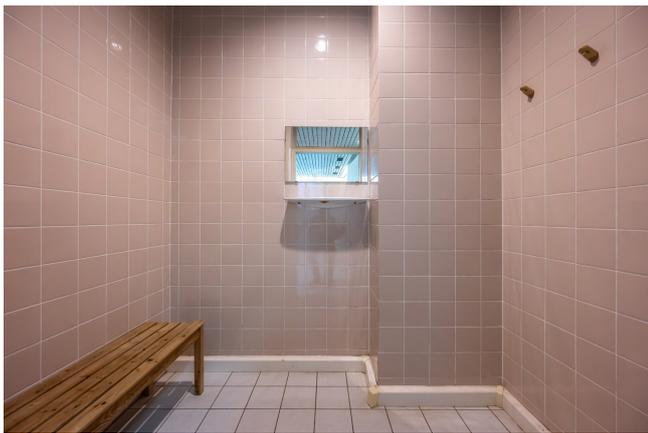








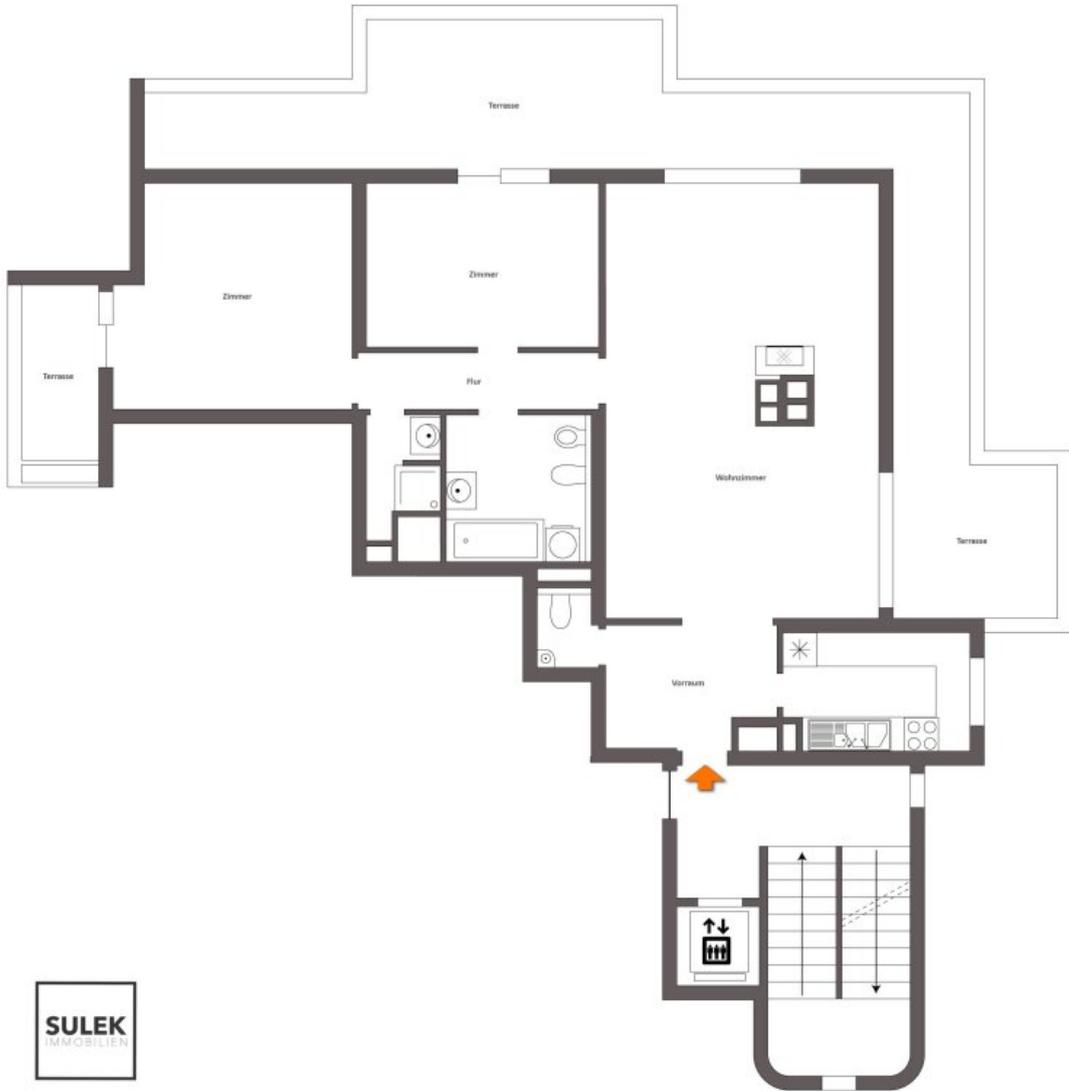


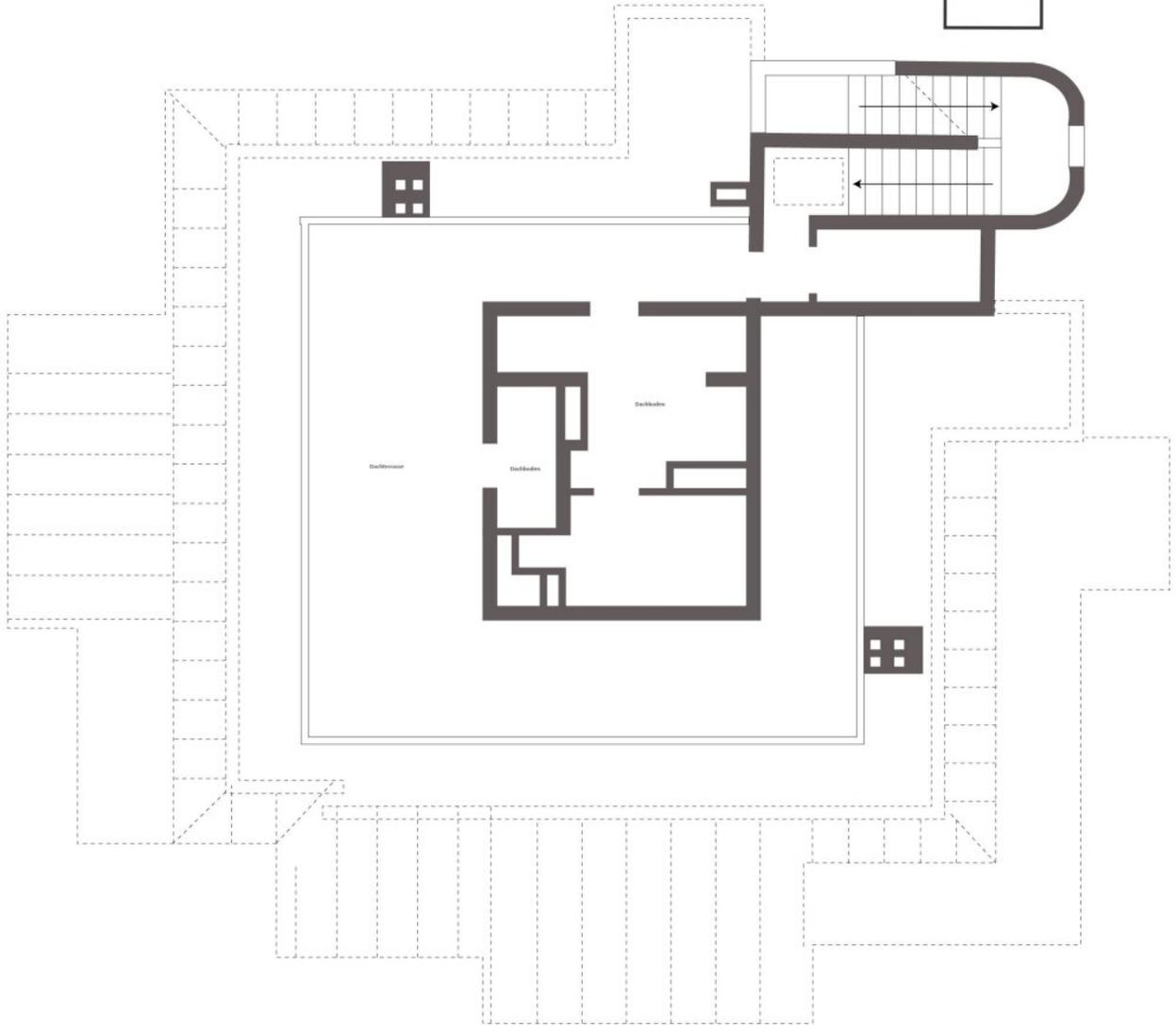












Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

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

Herzlichen Dank!

Hinweis: Es findet eine kleine Oberflächensanierung statt. Die Wohnung wird frisch ausgemalt übergeben.

Die Wohnung

Zur befristeten Anmietung gelangt eine **Dachgeschoss Wohnung**, welche sich in einer der besten Lage Wiens in unmittelbarer Nähe zum Schloss Schönbrunn, dem dazugehörigen Schlossgarten sowie dem Tiergarten befindet und besticht durch den gepflegten Zustand sowie tolle Lichtverhältnisse.

Gesamt stehen rund 91 m² Wohnfläche mit **3 Zimmern** und einer ca. **46m² Terrasse (mit Wintergarten)** zur Verfügung. Über den marmor-verfliesen Vorraum mit Platz für Garderobe, gelangen Sie zu einem Gäste WC und zu ihrer Rechten finden Sie eine Küche samt Geräten (Herd, Kochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Tiefkühlfunktion). Verlassen Sie den Vorraum und betreten das großzügige helle Wohnzimmer mit einem Kamin. Im Anschluss zum Wohnzimmer finden sie zwei unterschiedlich große Zimmer (zw. 11 - 15m²) sowie **2 Badezimmer**. Das größere Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschplatz und einem WC ausgestattet, das zweite Badezimmer mit einer Dusche.

Alle drei privaten Räumlichkeiten haben Zugang zu einer Freifläche (Wintergarten/Terrasse). Die Beheizung der Wohneinheit erfolgt über eine Zentralheizung. Der Waschmaschinenanschluss hat seinen Platz in der Küche gefunden. Eine weitere Besonderheit: der Wohnung steht eine rund **private Dachterrasse** (ca. 61 m²) mit dazugehörigem **Dachboden** zur Verfügung. Der Dachboden kann zum Beispiel als zusätzliche Lagerfläche genutzt werden. Ein Kellerabteil rundet das Angebot perfekt ab.

Gut zu Wissen:

- Die abgelichteten Einbauschränke sind Teil des Mietgegenstandes
- Bei Bedarf kann ein KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage für € 130,00 Brutto pro Monat angemietet werden.
- Warmwasser- und Heizkosten sind bereits in der inserierten Miete inkludiert.
- Der Gemeinschaftspool und die Waschküche kann von den Mietern mitbenutzt werden.
- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage einer Einkommensnachweises,

bei Selbständigen einen Einkommensteuernachweis.

Lage

Die Lage dieser Wohnung ist als sehr gut zu bezeichnen. In Gehweite finden Sie die Straßenbahnhalte Stelle 10, 49, 52, 60, womit Sie die U4 innerhalb weniger Minuten erreichen. Die U-Bahn Station U4 Hietzing befindet sich jedoch auch in Gehreichweite (ca. 10 Gehminuten) und auch mit dem Auto sind Sie ideal an das Wiener Verkehrsnetz angebunden: sowohl die Westeinfahrt, A23, als auch Innenstadt sind schnell erreicht.

Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie ebenso zu Fuß - in Richtung Hietzing/Kennedybrücke befinden sich Supermärkte (Spar, denn's Biomarkt, Hietzing Ekazent), ebenso diverse gut besuchte Lokale/Restaurants. Auch Kindergärten, Schulen, Banken, Apotheken sind in unmittelbarer Nähe. Besonders rund um den Hauptplatz bei der Hietzinger Hauptstraße (ca. 500m) ist die Vielfalt an Geschäften und Lokalen groß.

Für Freizeitaktivitäten und sportliche Betätigung bietet sich der Schlosspark Schönbrunn an - so befindet sich eine der schönsten, historisch bedeutendsten Grünflächen Wiens direkt vor Ihrem Haus.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die 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. Weiteres 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!

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap