

## Hetzendorf, Stilaltbau im 1. Stock mit großem Eigengarten



Garten

**Objektnummer: 1609\_42341**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hetzendorferstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	ca. 1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	180,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	160,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,74
Gesamtmiete	1.537,40 €
Kaltmiete (netto)	1.235,64 €
Kaltmiete	1.537,40 €

## Ihr Ansprechpartner



### Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder

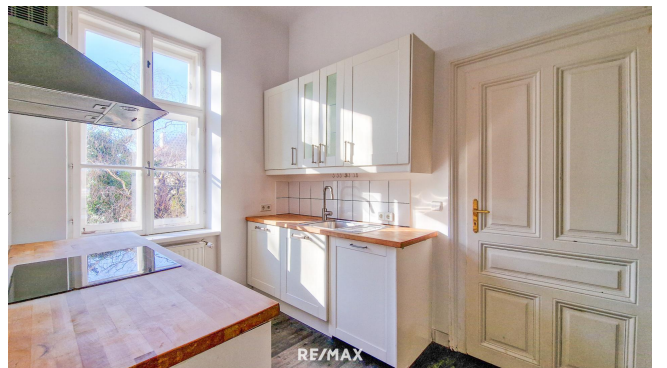
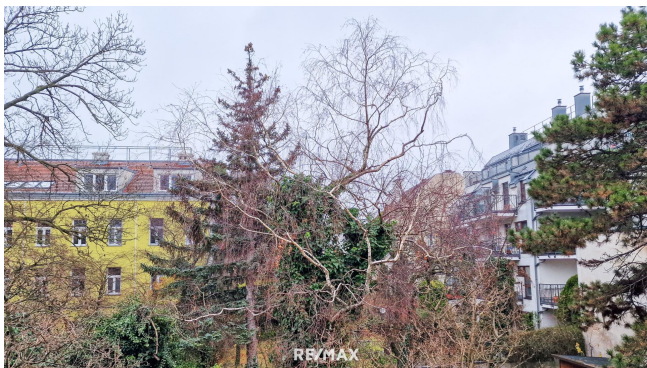
RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

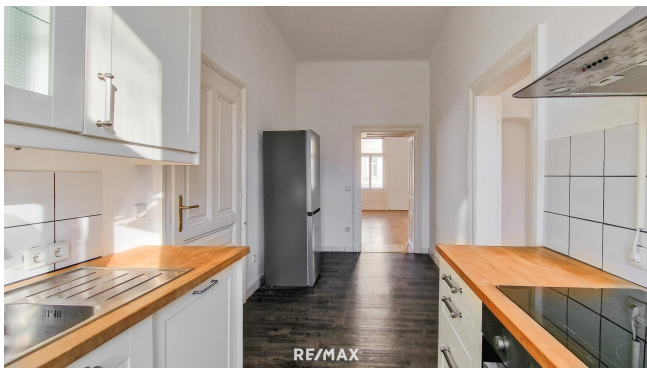
T +43/1/9971000  
H +43 676 627 66 33  
F +43 1 876 03 60

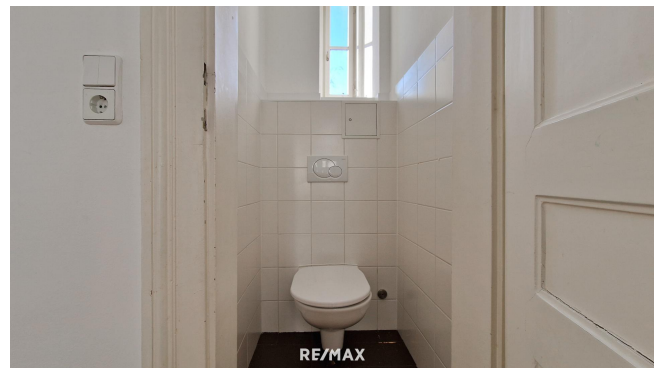
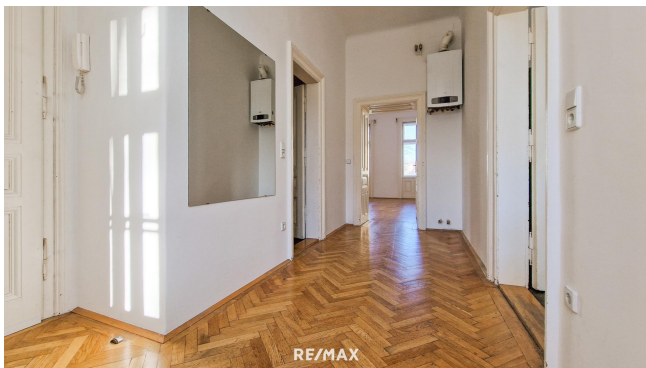
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





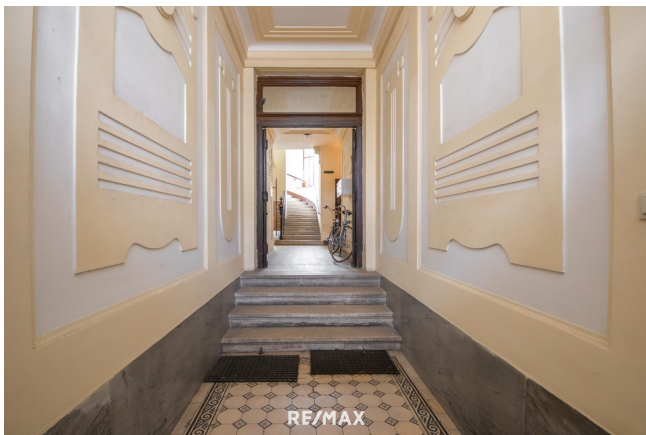


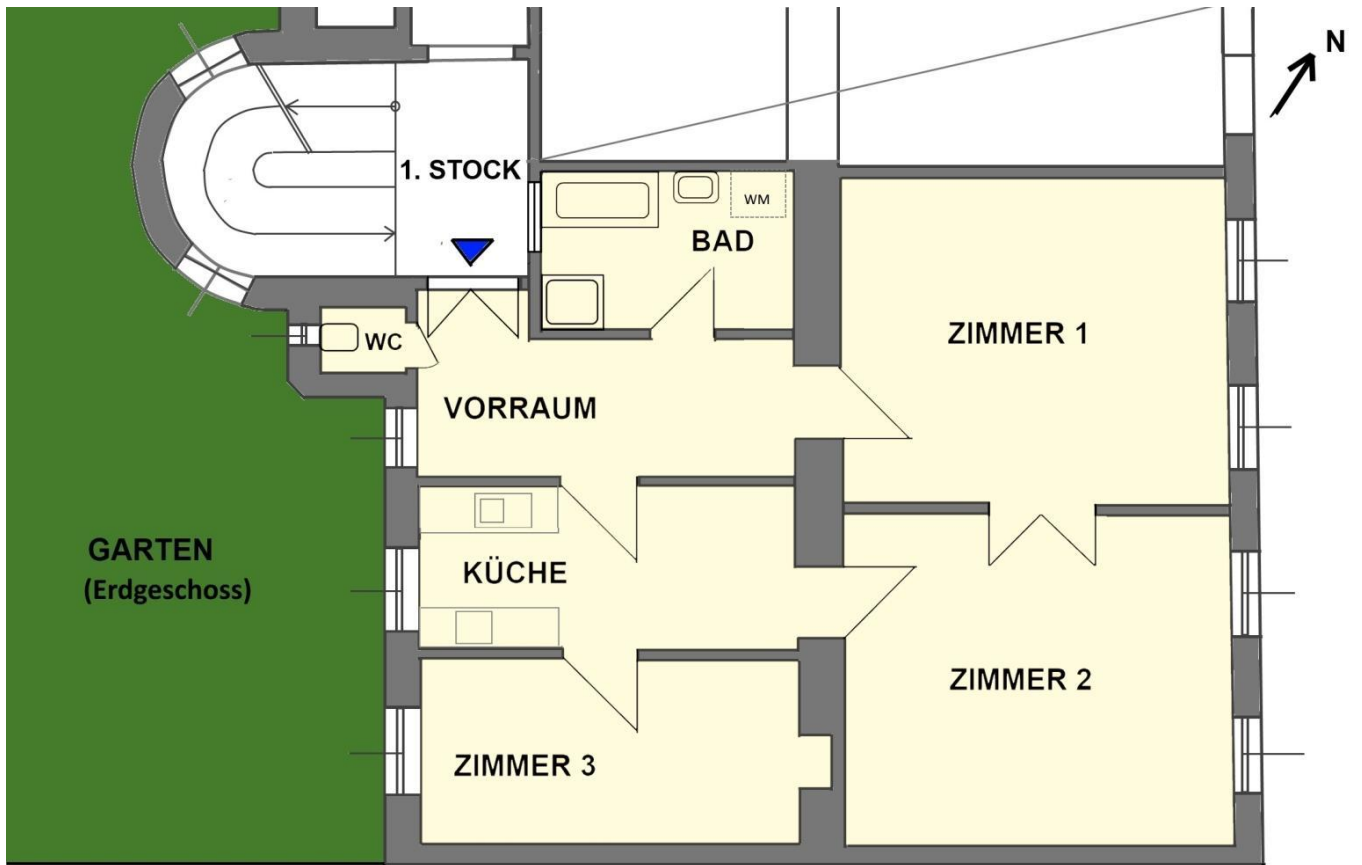












PLANSKIZZE OHNE GEWÄHR

## Objektbeschreibung

Großzügige Stilaltbauwohnung im 1. Stock (ohne Lift) eines kleinen Zinshauses mit gegliederter Fassade und schönem süd-westseitigen Garten mit Altbaumbestand. Ab sofort verfügbar. Die Wohnung wird unbefristet vermietet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> (zzgl. Kellerabteil und großer Eigengarten) und teilt sich wie folgt auf: - Großzügiger Vorraum mit Fenster - 3 Zimmer - Große Küche (möbliert inkl. Induktionsherd, Backofen und Geschirrspülmaschine) mit Essplatzmöglichkeit oder durch Regale in kleinere Küche + zB. Schrankraum usw. teilbar - Geräumiges Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss - Separate Toilette mit Fenster - Großer süd-westseitiger Eigengarten (im Erdgeschoß) mit schönem Altbaumbestand (Ca. die Hälfte des sehr großen Gartens gehört zu dieser Wohnung, die andere Hälfte ist einer anderen Wohnung zugeordnet) - Kellerabteil Ausstattung: Parkettboden und Fliesen, Flügeltüren, Gasetagenheizung. **Sehr gute Infrastruktur:** Mehrere Schulen und Kindergärten, Billa, Spar, Bipa, Trafik, Apotheke, nette Lokale, Hietzinger Hallenbad, Union Sportplatz, Hetzendorfer Schlosspark und einige kleinere Parkanlagen mit Kinderspielplätzen sind fussläufig erreichbar. **Sehr gute Verkehrsanbindung:** Die Straßenbahnhaltestelle der Linie 62 (Lainzer Krankenhaus-Opernring) mit Anbindung an die Schnellbahn Hetzendorf und an die U6 (Meidlinger Bahnhof) befindet sich direkt vor dem Haus. Die Bushaltestellen der Linien 156B, 56B, 16A und 63A sind in kurzer Zeit erreichbar. Angaben lt. Energieausweis: HWB 160,16 Kwh/m<sup>2</sup>a, fGEE 2,74

**Unbefristeter Mietvertrag!** Nettomiete: € 1.235,64 Nettobetriebskostenkonto: € 162,00  
 10% Umsatzsteuer: € 139,76 **Gesamtmiete: € 1.537,40 Kautions: € 4.700,00** Angaben gemäß

	gesetzlichem
	Erfordernis:
Miet	€ 123 zzgl
e	5,6410
	%
	USt.
Betr	€ 162 zzgl
iebs	10
kost	%
en	USt.
Um	€ 139,
satz	76
stau	
er	
	-----
	-----
	-----
Ges	€ 153
amt	7,4
bet	
rag	

---

---