

**DG-Wohnung mit direktem Liftzugang - Terrassen mit  
Fernblick - Miete inkl. Heizkosten!**



**Objektnummer: 25497**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hütteldorfer Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,11 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	147,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	2.906,45 €
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	2.382,42 €
Betriebskosten:	500,77 €
Heizkosten:	244,95 €
USt.:	279,08 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

































# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um **Übermittlung konkreter Terminvorschläge** Ihrerseits über das **Kontaktformular: [www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung)** (Christian Meyrhofer auswählen!).

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Wohnung.**

Diese rd. 147m<sup>2</sup> Dachgeschosswohnung befindet sich in der 6. Etage, dem Dachgeschoss, eines gepflegten Neubaus, welcher im Jahr 2018 erbaut wurde. Sie erreichen die Wohnung direkt mit dem Lift!

Die Wohnung ist ab sofort beziehbar und teilt sich wie folgt auf:

- Wohnküche inkl. vollausgestatteter Küche mit Zugang zu zwei Terrassen (hof- und südseitig),
- drei Schlafzimmer,
- Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken, WC, Handtuchheizkörper, Wandspiegel,
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper, Wandspiegel,
- Separates Gäste-WC mit Handwaschbecken, Wandspiegel,
- Dachterrasse mit Fernblick, mittels Treppenaufgang zu erreichen,
- Treppenabgang zum Eingangsbereich, für den Fall, dass man die Wohnung über das Stiegenhaus erreichen möchte.

Ein eigenes Kellerabteil im Erdgeschoss des Hauses rundet das Angebot perfekt ab.

Wichtig zu wissen: In der monatlichen Bruttogesamtmiete von € 2.906,44 sind die Kosten für Heizung und Warmwasser bereits inkludiert! Lediglich der Strom kommt separat hinzu (Abrechnung nach Verbrauch).

## **Lage / Infrastruktur.**

Das Haus befindet sich in der Hütteldorferstraße in unmittelbarer Nähe zum Gustav-Klimt-Park. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Billa, Lidl, Penny, Eurospar (200m - 3 Gehminuten) u.v.m, finden Sie entlang der Hütteldorferstraße. In

Gehdistanz zur Liegenschaft befinden sich die Haltestellen der Straßenbahnlinien 49 und 52 (Richtung Mariahilfer Straße), sowie der Buslinie 47A. Die 10 Gehminuten entfernte U-Bahn Station der Linie-U4 "Unter St. Veit" bringt Sie in circa 15 Minuten zum Karlsplatz (Innenstadt).

Für Freizeitaktivitäten und sportliche Betätigung bieten sich zum Beispiel der 15 Fahrtminuten entfernte Dehnpark oder das Erholungsgebiet "Paradies" an. Auch der Schlosspark Schönbrunn, der Wien Fluss oder Lainzer Tiergarten sind von hier aus schnell zu erreichen.

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

*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!*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

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