

## Generalsanierte Altbauwohnung im Grünen



IMG\_2606

**Objektnummer: 1609\_42423**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien, Meidling
<b>Baujahr:</b>	ca. 1912
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 229,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,74
<b>Gesamtmiete</b>	2.199,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.777,65 €
<b>Kaltmiete</b>	2.199,99 €

## Ihr Ansprechpartner



### Moritz Zoigner

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

T +43/1/9971000  
H +43 676 37 15 726

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





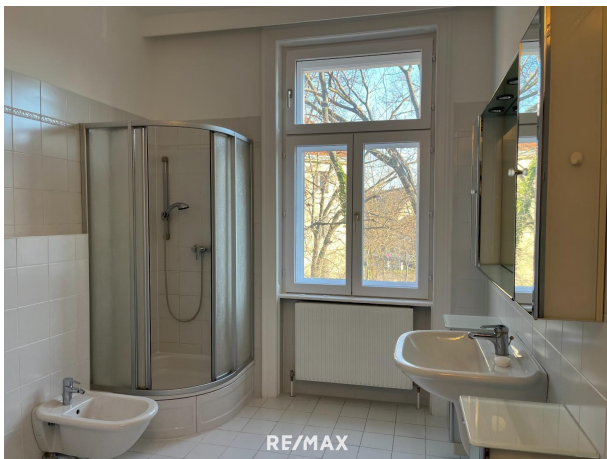
















## Objektbeschreibung

Exklusiver Altbau nahe Schönbrunn – Erstbezug nach Sanierung Lage: 1120 Wien, Hetzendorf  
Highlights der Immobilie: Diese stilvolle Altbauwohnung in einer historischen Villa wurde 2024 aufwendig saniert und verbindet klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 146 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung bietet sie viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ausstattung & Raumaufteilung: 4 geräumige Zimmer, lichtdurchflutet durch große Doppelflügel Fenster Eleganter Altbaucharakter: Fischgrätparkett, hohe Flügeltüren, 3 m Raumhöhe Loggia mit Parkblick sowie zusätzlicher Balkon Alle Räume gartenseitig ausgerichtet – Blick ins Grüne Mitnutzung des Parkgartens nach Vereinbarung Moderne Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten Großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Bidet, WC Separates Gäste-WC Gasetagenheizung mit Raumthermostat, Kaminanschlüsse in drei Zimmern Lage & Infrastruktur: Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend in Hetzendorf, nur wenige Minuten vom Schönbrunner Schlosspark entfernt. Hervorragende Verkehrsanbindung: U4, U6, Straßenbahnlinie 62, S-Bahn Hetzendorf und Bahnhof Meidling in Gehweite Rasche Anbindung an West- und Südautobahn Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe Freizeitmöglichkeiten: Schönbrunner Schlosspark, Sportanlagen, Bäder und Erholungsgebiete Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Gerne beantworte ich Ihre Fragen oder vereinbare einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter [m.zoigner@remax-first.at](mailto:m.zoigner@remax-first.at) oder telefonisch unter 0676 371 57 26. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1777,65	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	222,33	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	22,23	
-----			
Gesamtbetrag	€	2199,99	

---

---