

**BALKON | GARAGE | FERNWÄRME | RUHELAGE**



Neue, moderne Küche

**Objektnummer: 1609\_42458**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 142,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,24
<b>Gesamtmiete</b>	1.780,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.311,60 €
<b>Kaltmiete</b>	1.780,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Karin Prosenik-Resch

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

T +43/1/9971000 1000  
H +43 699 151 151 01

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



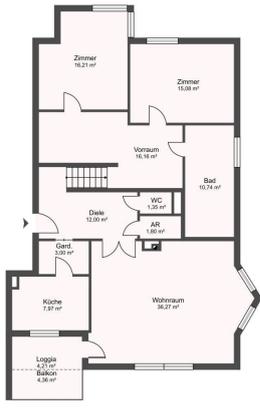












## Objektbeschreibung

In einer der schönsten Lagen Wiens, in Hietzing-Ober St. Veit, zwischen Hörndlwald, Lainzer Tiergarten und Roter Berg, befindet sich in der Wlassakstraße in einem ca. 1990 erbauten Haus im ersten Liftstock diese neu adaptierte Maisonette und bietet viel Platz für ein glückliches Familienleben. Die helle Wohnung besteht aus 2 Etagen mit insgesamt ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche: UG mit 62,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 8,60 m<sup>2</sup> Loggia|Balkon + OG mit 58,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Untergeschoß: Großzügiger Eingangsbereich - Zugang zur neuen modernen Küche, Toilette, Abstellraum und in das Wohnzimmer. Das lichtdurchflutetes Wohnzimmer hat 36,27 m<sup>2</sup> und ist mit dem Ausgang auf die ca.8,60 m<sup>2</sup> Loggia | Balkon, ostseitig ausgerichtet. Obergeschoß Über die Treppe gelangen Sie in die beiden Schlafzimmer ( 15,08 m<sup>2</sup> und 16,21 m<sup>2</sup>), sowie in das großzügige Badezimmer mit Fenster, Badewanne, 2. Toilette und Bidet. Der Vorraum hat 16,16 m<sup>2</sup> und kann als Home-Office Platz gut genutzt werden. Die Wohnung wurde neu ausgestattet, insbesondere Küche, Türen, Fußböden und Sanitärgegenstände im Bad. Ein Tiefgaragenplatz ist im Mietpreis inbegriffen. Nebenräume im Haus: Fahrradabstellraum, Waschküche und ein großes Kellerabteil. INFRASTRUKTUR: Die nächste Einkaufsmöglichkeit (Spar) und die Apotheke sind fußläufig gut erreichbar. Die Buslinie 54B bringt Sie direkt zur Verbindungsbahn in nach Unter St. Veit. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1311,6	
Betriebskosten	€	344	zzgl 10% USt.
Autoabstellplatz	€	90	
Umsatzsteuer	€	34,4	
-----			
Gesamtbetrag	€	1780	

---

---