

2-Zimmer. Hell und sonnig, Ruhelage, Nähe U-Bahn!



Objektnummer: 7395/2799

Eine Immobilie von Realpartners Ing. Andreas Wollein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	875,60 €
Kaltmiete (netto)	690,00 €
Kaltmiete	796,00 €
Betriebskosten:	106,00 €
USt.:	79,60 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Prokschi

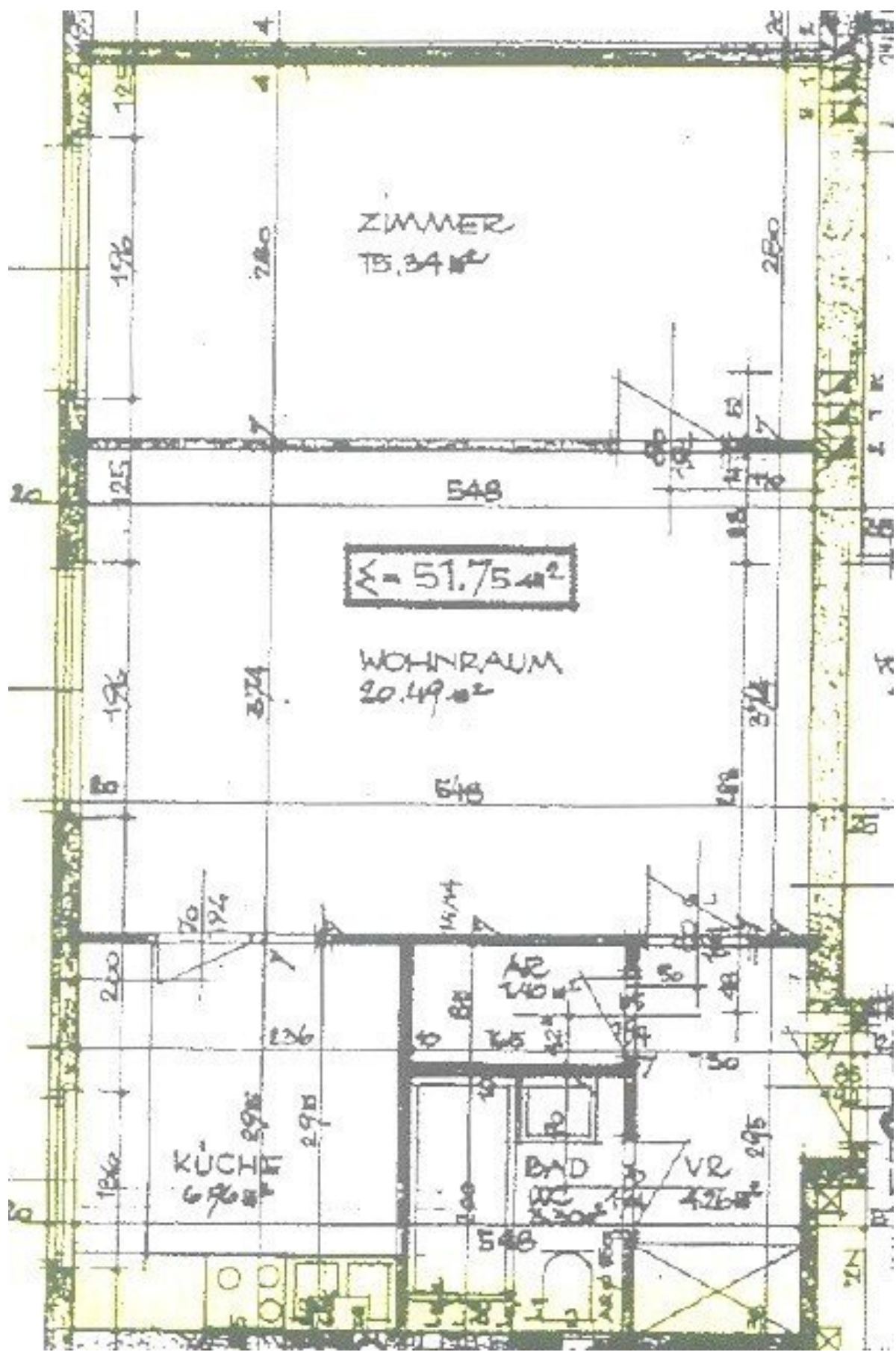
Realpartners Ing. Andreas Wollein
Altgasse 21
1130 Wien

T +43 1 876 66 60
H 06643283104

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







ZIMMER
15.34 m²

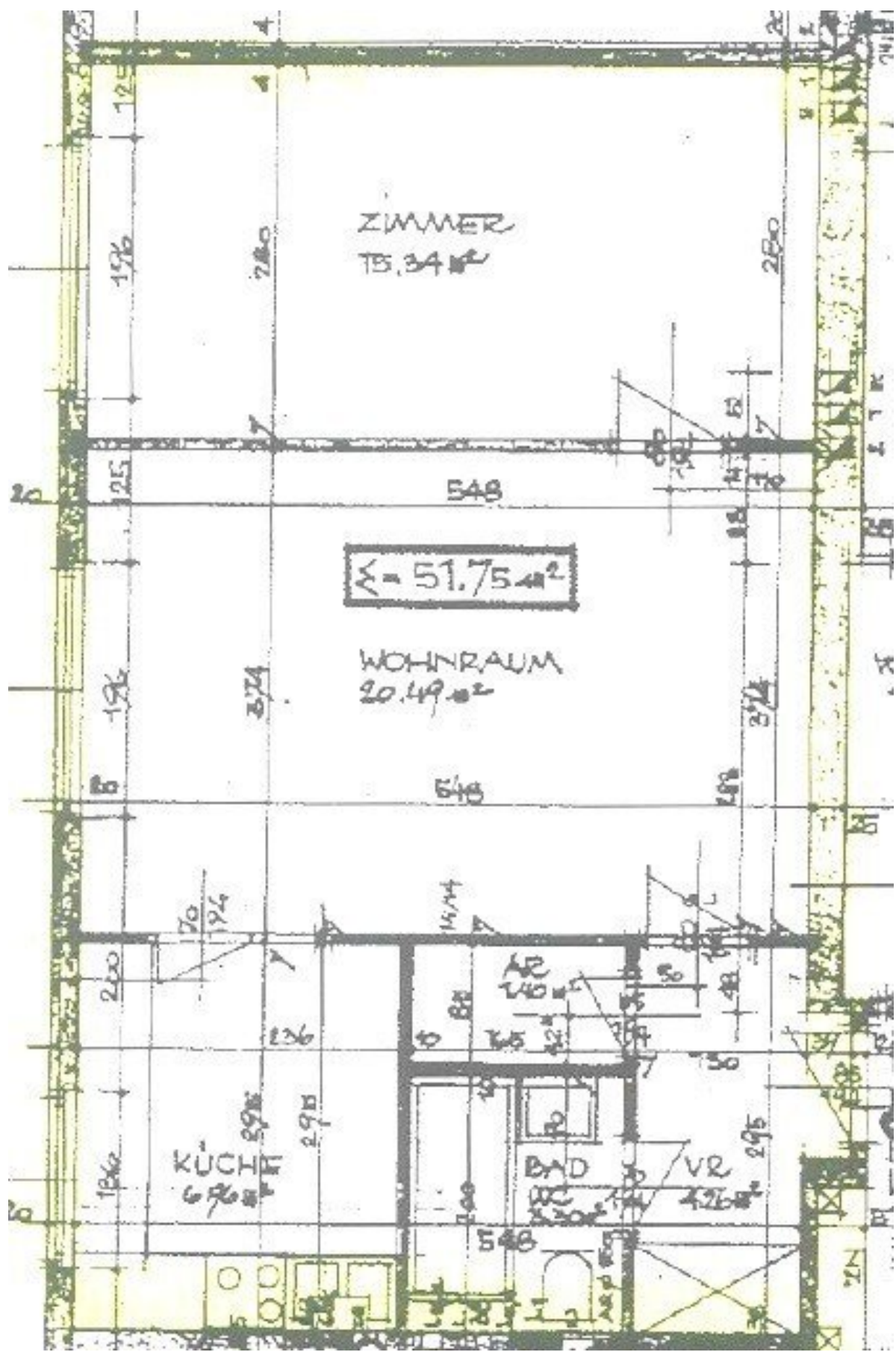
Σ = 51.75 m²

WOHNRAUM
20.49 m²

KÜCHE
5.99 m²

VR
4.26 m²

BAD
3.20 m²



Objektbeschreibung

Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Grünblick – Nähe U4 Hütteldorf

? **Wohlfühlen in perfekter Lage!** Diese helle, optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit **52 m² Wohnfläche** vereint urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen. Dank der **sonnigen Süd-Ausrichtung** genießt du den ganzen Tag über eine freundliche und warme Atmosphäre – und das in absolut **ruhiger Lage mit Grünblick!**

? **Highlights auf einen Blick:**

? **Perfekte Raumaufteilung** – jeder Quadratmeter clever genutzt!

? **Helles & gemütliches Wohnen** – sonnige Süd-Ausrichtung sorgt für viel Tageslicht

? **Wärmeschutzfassade** – energieeffizient und kostensparend

? **Freizeit direkt vor der Tür** – Ferdinand-Wolf-Park, Lainzer Tiergarten & Waldbad Penzing nur 2 Gehminuten entfernt!

? **Sport & Erholung** – zwei Fitnessstudios in der Nähe für einen aktiven Lebensstil

? **Top-Anbindung für den Alltag:**

Die U4-Station **Hütteldorf** ist nur wenige Minuten entfernt – von dort bist du in **nur 20 Minuten** mitten in der Stadt! Zudem bietet der **Bahnhof Hütteldorf** optimale Fernverbindungen in Richtung Westen.

?? **Alles in direkter Umgebung:**

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar, ebenso wie eine Vielzahl an **Restaurants und Cafés** – von traditionellem Wirtshaus und Heurigen bis zu italienischer, griechischer und japanischer Küche.

? **Flexibel mieten:**

? **Mietdauer:** 5 Jahre mit Verlängerungsoption

? **Heizkosten** werden verbrauchsabhängig abgerechnet

? **Jetzt besichtigen und dein neues Zuhause entdecken!**

· **Gesamtmiete 875,- Euro p.m**

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 <3.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap