

**Wohnen in Hirschstetten: freundliche, helle 2 Zimmer
Wohnung mit großzügigem Balkon- Zweitbezug - ab Mai
beziehbar!**



Objektnummer: 25647

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,66 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Gesamtmiete	1.168,42 €
Kaltmiete (netto)	915,25 €
Kaltmiete	1.054,27 €
Betriebskosten:	139,02 €
USt.:	114,15 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili







SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



Hofansicht: Wallnerhof, Hirschstettner Straße 76, Stiege 1



Straßenansicht: Wallnerhof, Hirschstettner Straße 76, Stiege 1



Hirschstettner Str. 76
Stg. 1/Top 13

~67 m²

OG1

Zimmer: 2

Balkon: ~13 m²

Garten: *

Kellerabteil: ✓



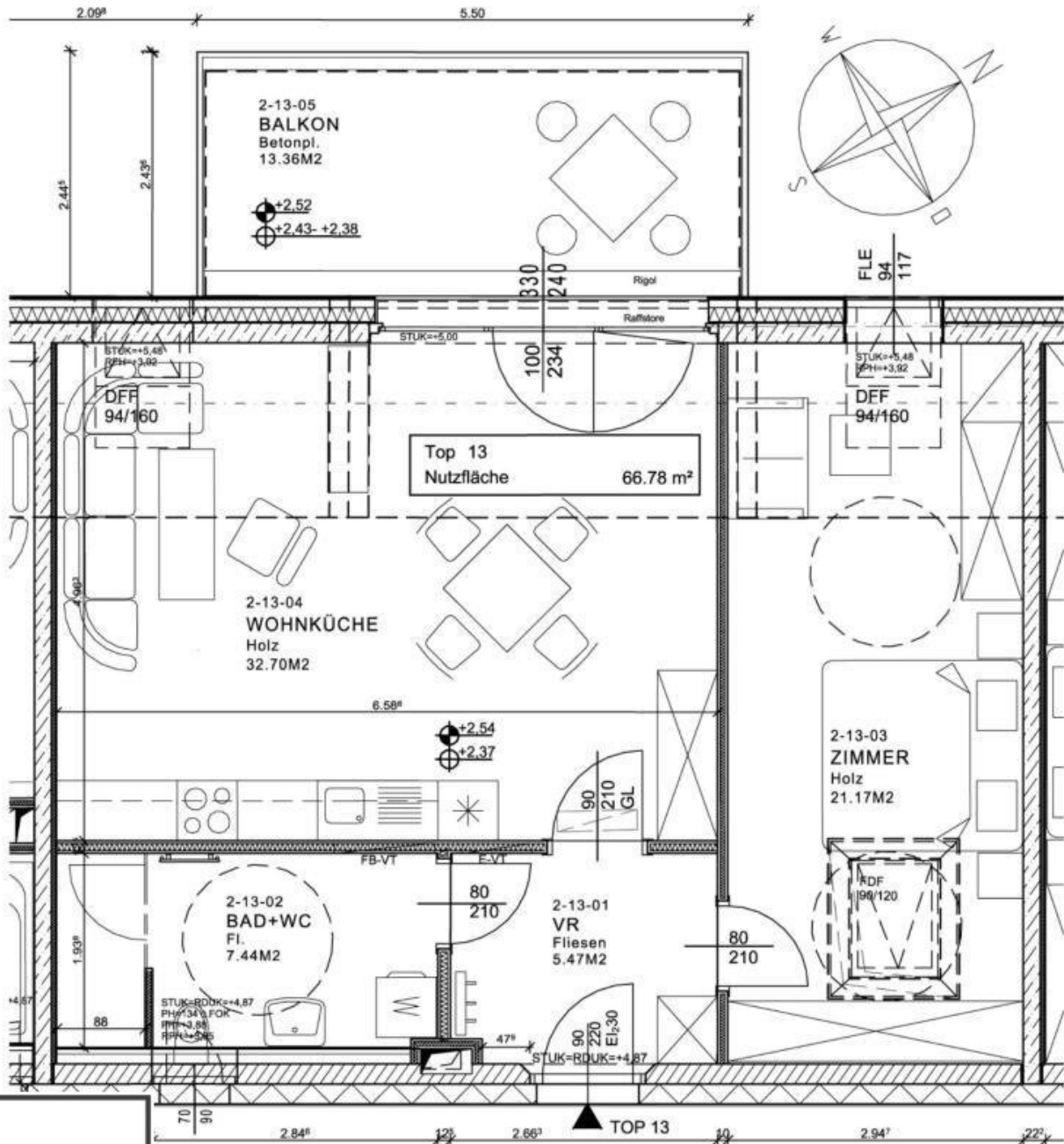
WALLNERHOF
GENERATIONENWOHNEN

Mail: office@wallner-hof.at

Web: wallner-hof.at

Die Möblierung ist eine symbolische Darstellung.

Alle Angaben vorbehaltlich geänderter Behördenauflagen bzw. Planänderungen, Planungsstand Dezember 2018.



SULEK
IMMOBILIEN

ten, 1190 Wien

Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge **Ihrerseits** über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung!](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Bilgili auswählen!)

Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- Wie viele Personen möchten einziehen?
- Was machen Sie beruflich?

Herzlichen Dank!

!!! Hinweis: Die Fotos stammen aus der Erstvermarktung der Wohnung !!!

Die Wohnung.

Die gegenständliche Wohnung erstreckt sich über rund 66 m² und besticht vor allem durch den großen Balkon und den hohen natürlichen Lichtanteil. Das Badezimmer verfügt über eine moderne Walk-In-Dusche und einen Waschmaschinenanschluss. Im Wohn-/Essbereich findet sich die hochwertig ausgestattete Küche mit Markengeräten. Das Schlafzimmer verfügt über ein zusätzliches Deckenfenster, womit auch in diesem Raum ein hoher natürlicher Lichtanteil garantiert ist. Zudem findet sich in der Wohnung eine Klimaanlage, welche auch im Sommer angenehme Temperaturen in der Wohnung garantiert.

Zusätzlich stehen in der Hauseigenen Garage Stellplätze zur Anmietung (108,- € brutto/Monat) zur Verfügung.

Egal ob jung oder alt – dieses Projekt wird allen Ansprüchen gerecht und lädt zum **Generationenwohnen** ein.

Die Wohnungen stehen zur **unbefristeten Miete** zur Verfügung.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass in der gesamten Wohnanlage Rauchverbot gilt und Haustiere (Hunde & Katzen) nicht erlaubt sind.

Die Lage.

Das Projekt Wallnerhof entsteht entlang der Stadlauer Straße - eingebettet zwischen der Hirschstettner Straße 76 und Am Krautgarten 3. Im Herzen von Hirschstetten gelegen, lädt die Umgebung des Wallnerhofs zur optimalen Freizeitgestaltung und Erholung ein. Sei es der unweit entfernte Aupark, der nahegelegene Schlosspark, der Badeteich Hirschstetten oder auch die berühmten Blumengärten Hirschstetten.

Außerdem finden sich in der näheren Umgebung viele verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, gesundheitliche Infrastruktur und auch Bildungseinrichtungen, wie z.B. Schulen und Kindergärten. Das Wohnviertel ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinien 22A, 86A, 87A, 95A, Schnellbahn S80 bis Hirschstetten, U2 und Straßenbahn 26 bis Hausfeldstraße, U1 bis Kagraner Platz) und auch für den Individualverkehr (A 23) optimal erschlossen. Zudem garantiert die Tiefgarage ein stressfreies nach Hause kommen ohne lange Parkplatzsuche.

Hinweis: Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung einen **Einkommensnachweis** (die letzten drei Gehaltszettel oder bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid). Bei Mietern ohne eigenes Einkommen wird eine Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.

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

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap