

**Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in Hietzing –  
Heizkosten inklusive!**



**Objektnummer: 2138808**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lainzer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,07 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	82,07 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	87,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 30,74 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,34
Gesamtmiete	1.585,00 €
Kaltmiete (netto)	1.041,87 €
Kaltmiete	1.248,52 €
Betriebskosten:	176,56 €
Heizkosten:	176,35 €
USt.:	160,13 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Simon Bakshi**

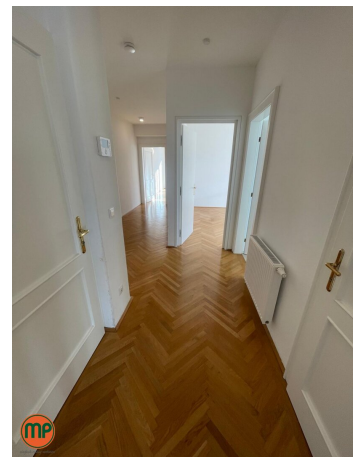
Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



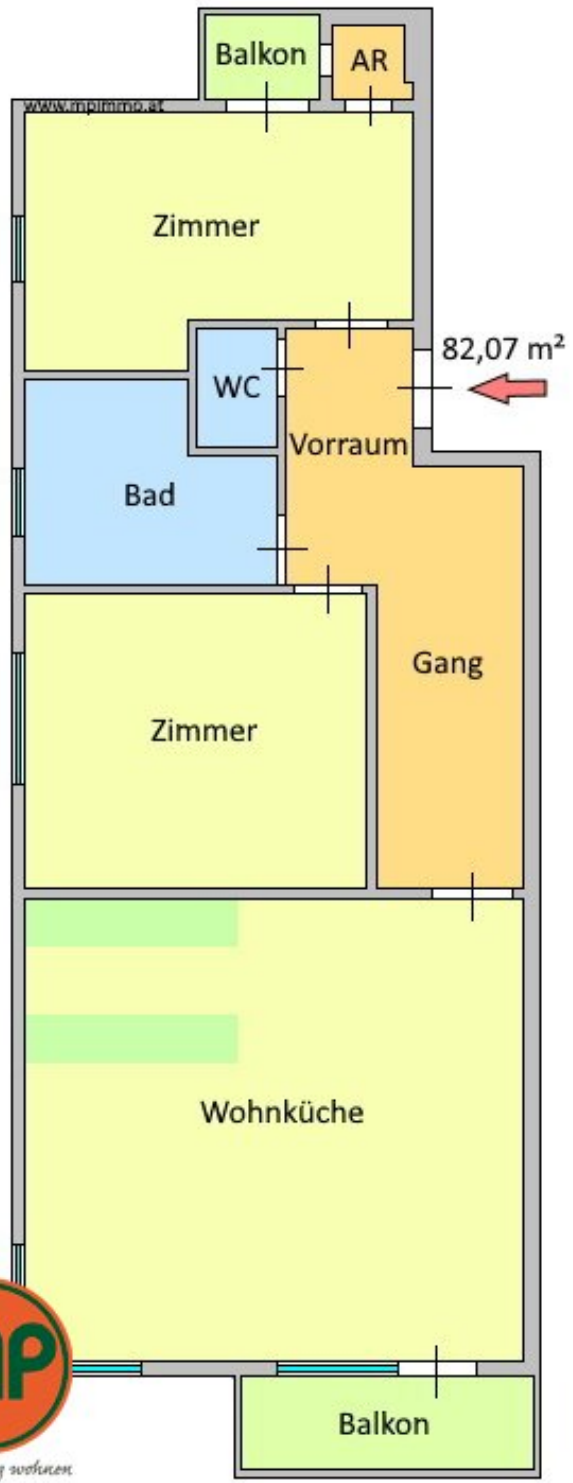
termin zur



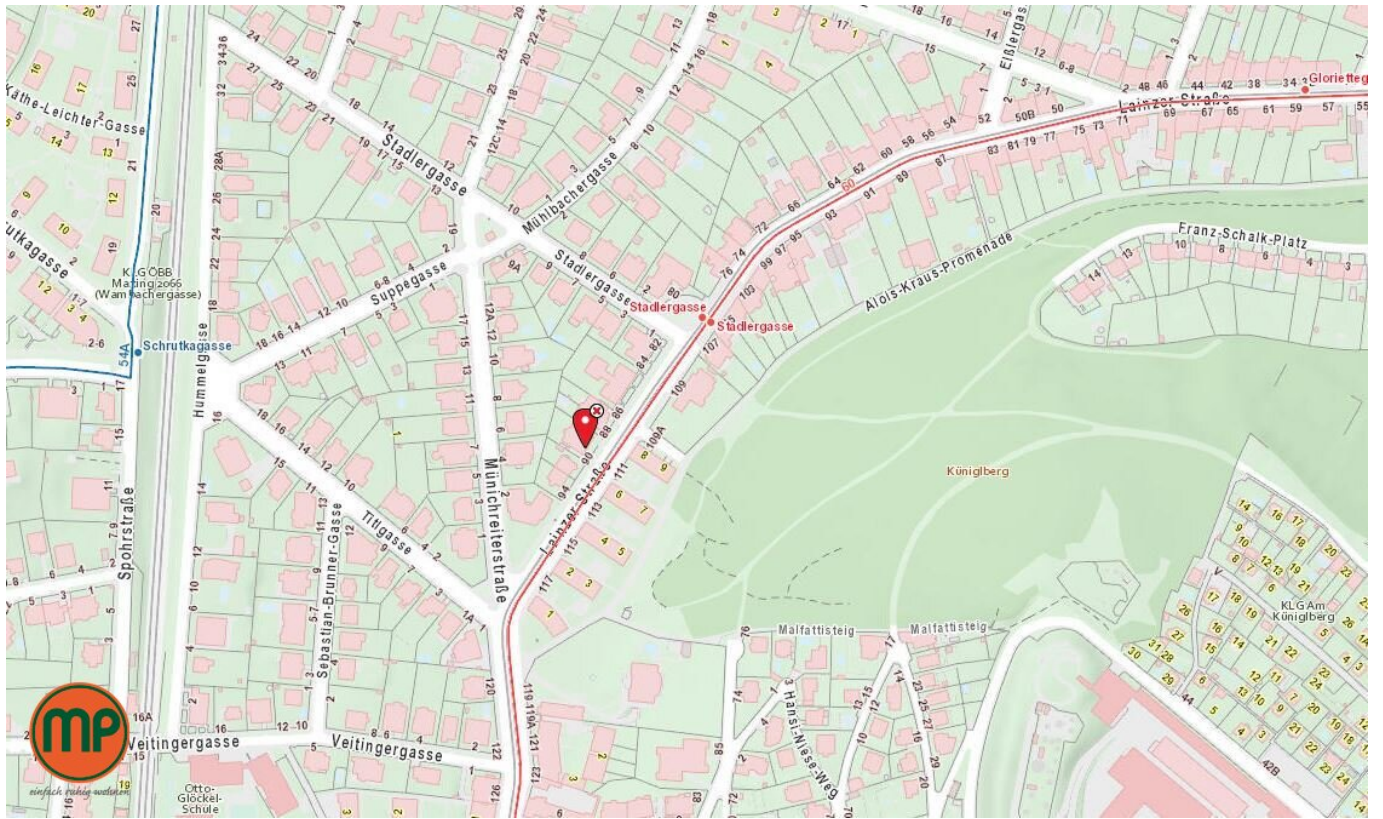








einfach ruhig wohnen





Lainzer Straße 88, 1130 Wien

### Festnetz

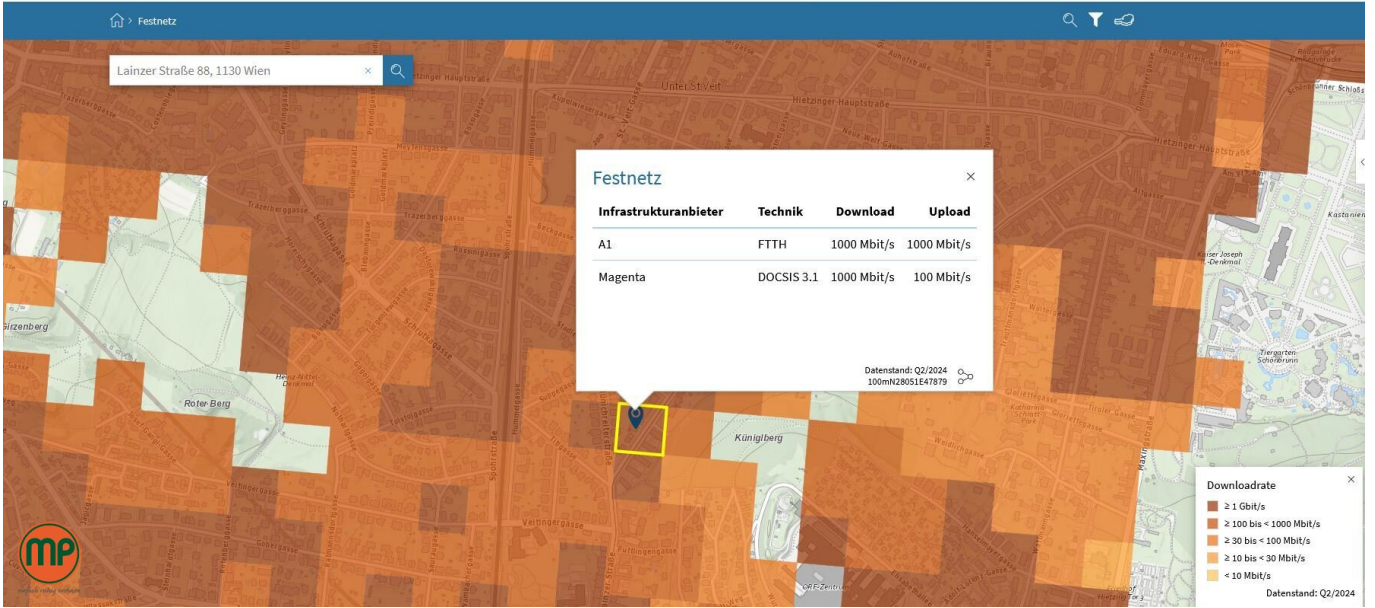
Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

Datenstand: Q2/2024  
100mN28051E47879

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q2/2024



LÄINZER STRASSE 88

KARTENDETAILS  
Straße 2022 - Summenkarte - 24h

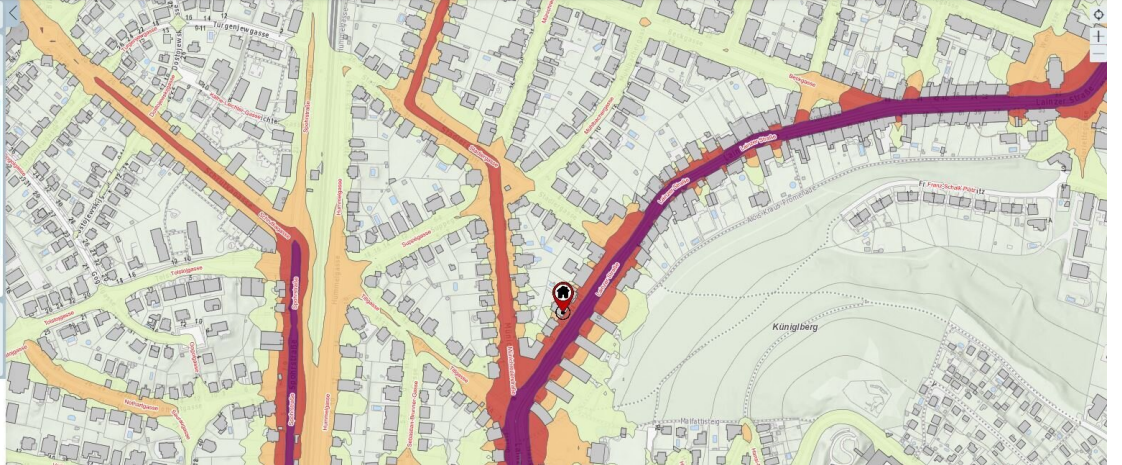
Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen  
Linienquellen Landesstraßen  
Gebäude  
Lärmschutzwände  
Kilometrierung

Straßenverkehr  
Schienenverkehr  
Flugverkehr  
Industrie (PPC)-Anlagen

Suchergebnis  
L 130 88, 1130 Wien  
48° 16' 28,28477"E  
Seehöhe: 204 m



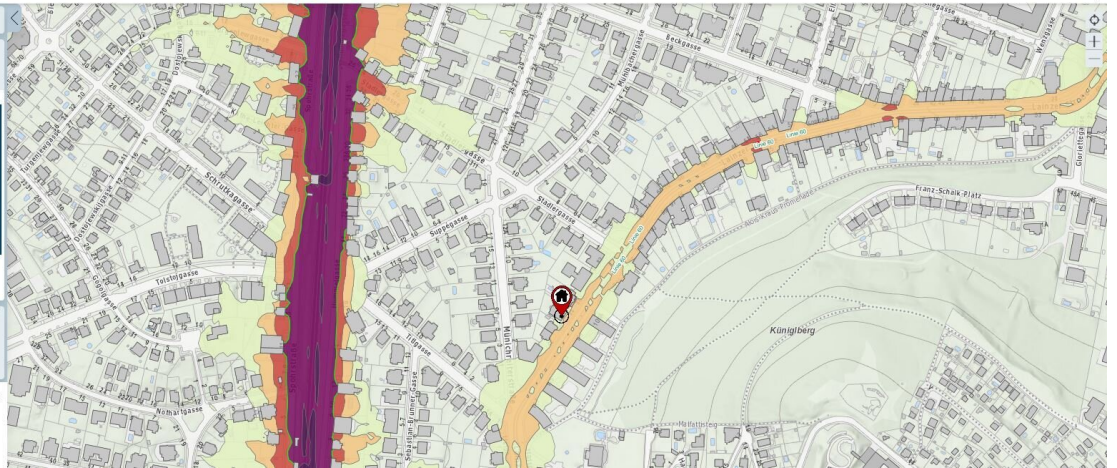
Lainzer Straße 88

KARTEDETAILS  
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometerzählung

Suchergebnis  
Lainzer Straße 88, 1130 Wien  
48° 07' 16,28477"E  
Seehöhe: 204 m



Lainzer Straße 88, 1130 Wien

### Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	80 Mbit/s
Magenta	648 Mbit/s	92 Mbit/s
A1	297 Mbit/s	133 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q2/2024  
106mN28051C47879

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q2/2024



# Objektbeschreibung

## LAGE:

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung, nur wenige Minuten von der Station Stadlergasse (60) entfernt, gelangt zur Vermietung.

## INFRASTRUKTUR:

Wien Hietzing bietet durch seine facettenreiche Vielfalt aus viel Grün und einer guten Grätzlinfrastruktur einen attraktive Wohnmöglichkeit.

Die öffentliche Verkehrsanbindung manifestiert sich durch die Anbindung an die Station Stadlergasse (60). Mit der Straßenbahn gelangen Sie in 5 Minuten zur U4 Station Hietzing Kennedybrücke.

Innerbezirkliche Buslinien (54A,54B) runden das Angebot nochmal nachhaltig ab.

Kulinarisch lässt es sich in zahlreichen Spots verwöhnen. Dabei müssen Sie weder auf einen Rindfleischtempel noch auf einen urigen Heurigen verzichten.

Das Bildungsangebot wird durch eine Vielzahl an Schulen mit unterschiedlichem Schultyp, sichergestellt.

Die medizinische Versorgung wird durch umliegende Spitäler (z.B Krankenhaus Hietzing) sowie niedergelassene Ärzte (z.B einer Internistin) sichergestellt.

Für gemütliche Stunden im Grünen haben Sie in 1130 Wien unzählige Möglichkeiten.

Ob Sie das Erholungsgebiet Roter Berg oder z.B den Western Spielplatz wählen, bleibt dabei Ihnen überlassen.

## AUSSTATTUNG:

Tauchen Sie ein in eine Welt voller Eleganz und Stil mit dieser charmanten 3-Zimmer Wohnung! Betreten Sie diese wunderschöne Wohnung und lassen Sie sich von dem liebevoll gestalteten Interieur und der hochwertigen Ausstattung begeistern.

Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Verweilen und ist der perfekte Ort, um Gäste zu empfangen. Die angrenzende Küche ist mit modernsten Geräten und einer hochwertigen Kochinsel ausgestattet und wird Ihre kulinarischen Künste zum Leben erwecken. Die Küche ist nicht nur ein Highlight für Hobbyköche, sondern auch für Gäste ein wahrer Augenschmaus. Zwei großzügige Balkone bieten Ihnen zudem ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer ist ein weiterer Ort der Ruhe und Entspannung. Mit seiner gemütlichen Atmosphäre und den eleganten Möbeln ist es der perfekte Rückzugsort nach einem langen Tag.

Das luxuriöse Badezimmer bietet Ihnen ein erholsames Erlebnis mit einer stilvollen Wanne, wo Sie nach einem langen Tag in Ruhe entspannen können. Diese Wohnung wird mittels Zentralheizung geheizt.

Zusätzlich steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung.

**KONTAKT:** Bitte richten Sie eine schriftliche Anfrage an unser Büro. Wir sind verpflichtet, Sie über Ihre Rechte zu informieren, bevor wir einen Termin vereinbaren können.

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

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap