



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Hietzinger Hauptstraße 97/11, 1130 Wien, Hietzing | Wohnung | Objektnummer: 120825

SCHÖNE 5 - ZIMMER - DG - WOHNUNG MIT FREIFLÄCHE (LOGGIA, TERRASSE) UND GARAGENSTELLPLATZ / NÄHE U4 OBER ST. VEIT



Ihr Ansprechpartner
Daniel Masek
Immobilienberater
+43 660 18 34 006

dm@lim-broker.at
www.lim-broker.at



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

SCHÖNE 5 - ZIMMER - DG - WOHNUNG MIT FREIFLÄCHE (LOGGIA, TERRASSE) UND GARAGENSTELLPLATZ / NÄHE U4 OBER ST. VEIT



Lage

Preindlgasse, Mantlergasse, Auhofstraße, Hietzinger Kai

Beschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese **ca. 202m² große 5 - Zimmer - DG - Wohnung**, mit **Freifläche (ca.39m²)**, in Top-Lage des **13. Wiener Gemeindebezirks (Hietzing)**.

Das Objekt befindet sich im **3.Liftstock (Dachgeschoss)**, in **Ruhelage** und ist **südlich (gartenseitig)**, als auch **nördlich (straßenseitig)** ausgerichtet.

Die Wohnung ist teilweise **zentral begehbar** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**.

Die 5 - Zimmer Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Wohnküche (ca.93m² (S))
- Zimmer mit Badezimmer (Dusche, Wanne, WC) (ca.29m² (N))
- Zimmer mit Badezimmer (Dusche) (ca.16m² (N))
- Zimmer mit Abstellraum/Waschraum (ca.30m² (N))
- Zimmer (ca.22m² (N))
- Loggia/Terrasse mit Fernblick/Grünblick (ca.39m² (S))

Die Liegenschaft wurde 1910 errichtet und 1992 wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Die hochwertige Küche ist mit allen Geräten ausgestattet. Ein **Waschraum/Fahrradraum**, ein **Kellerabteil** (ca.10m²) sowie eine eigene **Garage** sind ebenso vorhanden und im Preis inkludiert. Des Weiteren wurde die Wohnung teilweise renoviert



LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

(Wände gestrichen, Boden samt Leisten erneuert, Thermentausch 2023, Wasserboilertausch 2020, Duscharmaturen ersetzt (Dusche großes Bad)). Die Raumhöhe beträgt **2,50m**. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Lim-Management Immobilienverwaltung**.

Durch seine Lage im Westen Wiens befindet sich Hietzing landschaftlich und klimatisch im Übergangsbereich zwischen den Alpen und dem Wiener Becken. Der Bezirk, der im Norden an den Wienfluss grenzt, verfügt über große Naturschutzgebiete und hat dadurch einige Freizeitaktivitäten zu bieten. Der rote Berg sowie der kaiserliche Schlosspark Schönbrunn mit seinen beeindruckenden Brunnen, Statuen und Denkmäler befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden ebenso zu sportlichen Aktivitäten und ausgedehnten Spaziergängen ein. Hietzing gehört zudem zu einen der wohlhabendsten Viertel von Wien.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **53A**, Station Verbindungsbahn (Hütteldorf-Verbindungsbahn), **54A**, Station Rohrbacherstraße (Ober St. Veit-Stock im Weg), **U4**, Station Ober St. Veit (Hütteldorf-Heiligenstadt), **54B**, Station Ober St. Veit (Ober St. Veit-Stock im Weg), **10**, Station Unter St. Veit, Hummelgasse (Dornbach-Unter St. Veit, Hummelgasse)

Insgesamt bietet die Lage eine gute Anbindung und eine hervorragende Infrastruktur.

FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.

Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere der Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>, auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird. Alle Angaben sind ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 202 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 202 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Gesamtfläche:	ca. 241 m ²	Mietdauer:	4 Jahre
Kellerfläche:	ca. 10 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
Terrassenfläche:	ca. 28 m ²	Heizung:	Etagenheizung
Loggiafläche:	ca. 11 m ²		
Etage:	3. Etage / Dachgeschoss	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	5	Lärmpegel:	Ruhelage
Bäder:	2	Bauart:	Altbau
WCs:	2	Zustand:	gepflegt
Abstellräume:	1	Baujahr:	1910
Keller:	1	Ausrichtung:	Nordsüden
Terrassen:	1	Energieausweis	
Loggien:	1	Gültig bis:	12.03.2033
Garagen:	1	HWB:	84,1 kWh/m ² a
Stellplätze:	1	fGEE:	1,41

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Fernblick, Grünblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

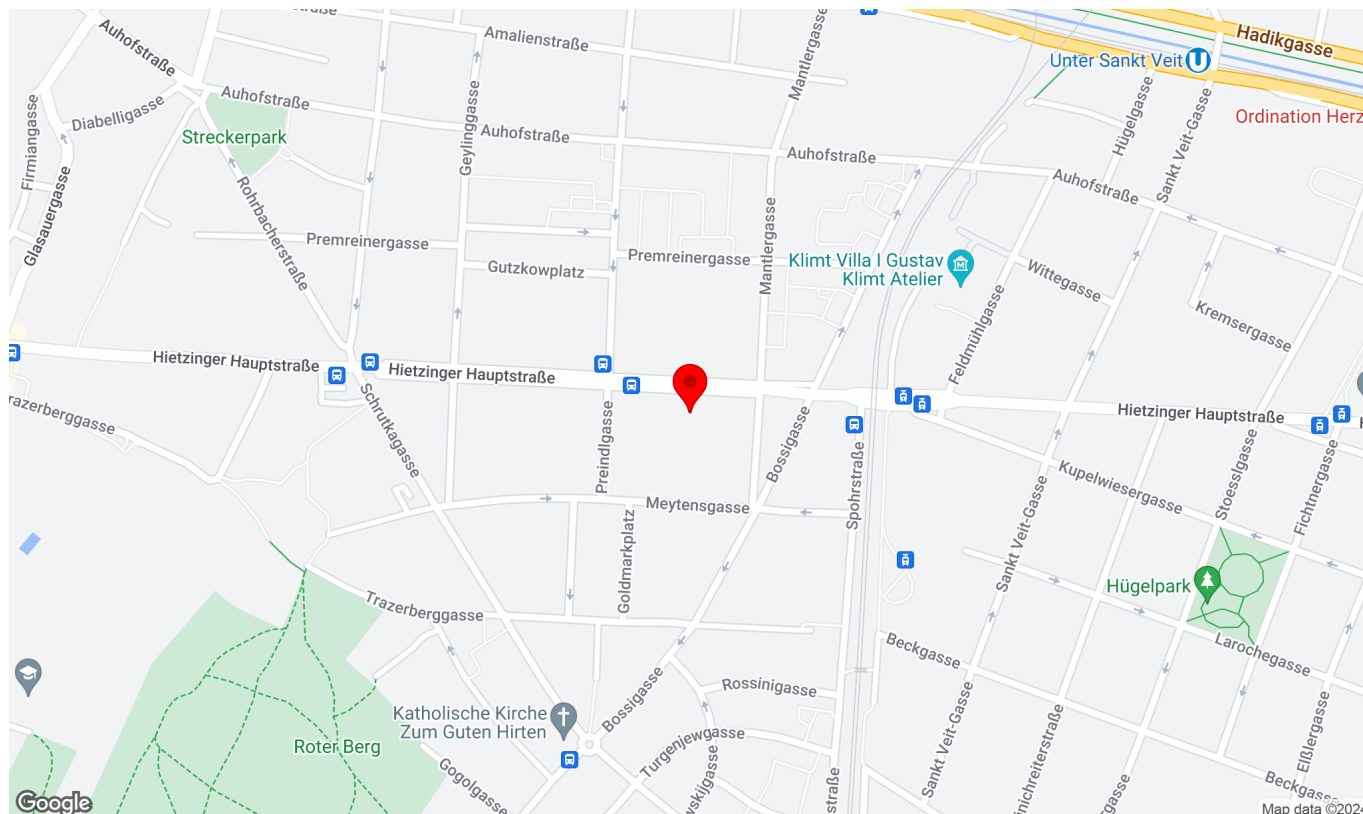
Preisinformationen

Gesamtmiete:	3.490,00 €	Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	2.962,15 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	403,32 €		
Sonstiges:	2,40 €		
Liftkosten:	73,93 €		
Umsatzsteuer:	48,20 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	3.490,00 €		



Lage

Hietzinger Hauptstraße 97/11, 1130 Wien, Hietzing



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	50 m
Apotheke	525 m
Klinik	1.300 m
Krankenhaus	1.450 m

Nahversorgung

Supermarkt	325 m
Bäckerei	475 m
Einkaufszentrum	3.300 m

Verkehr

Bus	100 m
Straßenbahn	275 m
U-Bahn	600 m
Bahnhof	600 m
Autobahnanschluss	4.475 m

Kinder & Schulen

Schule	375 m
Kindergarten	450 m
Universität	975 m
Höhere Schule	3.725 m

Sonstige

Geldautomat	325 m
Bank	325 m
Post	375 m
Polizei	300 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap