

**Provisionsfrei! Wohnung mit Balkon, 2 Zimmer, zentrale Lage, Tiefgaragenstellplatz**



**Objektnummer: 6457/211**

**Eine Immobilie von Vizute Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2552 Hirtenberg                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 64,51 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 29,37 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,79                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.093,98 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 743,50 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 904,45 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 147,95 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 79,00 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 110,53 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

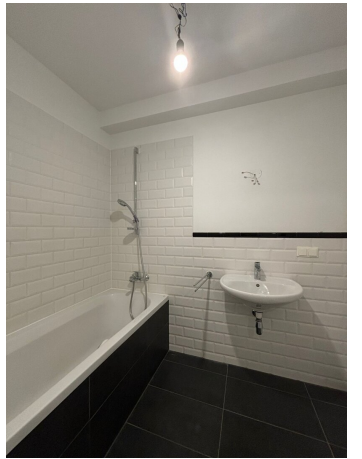
**Ajisa Dzinic**

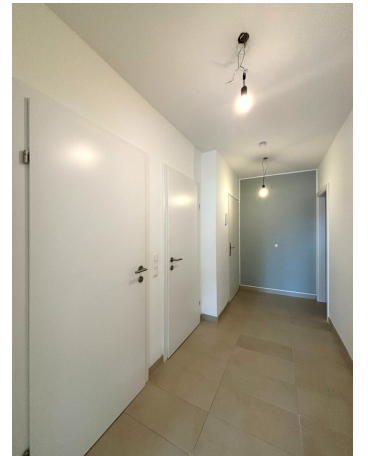
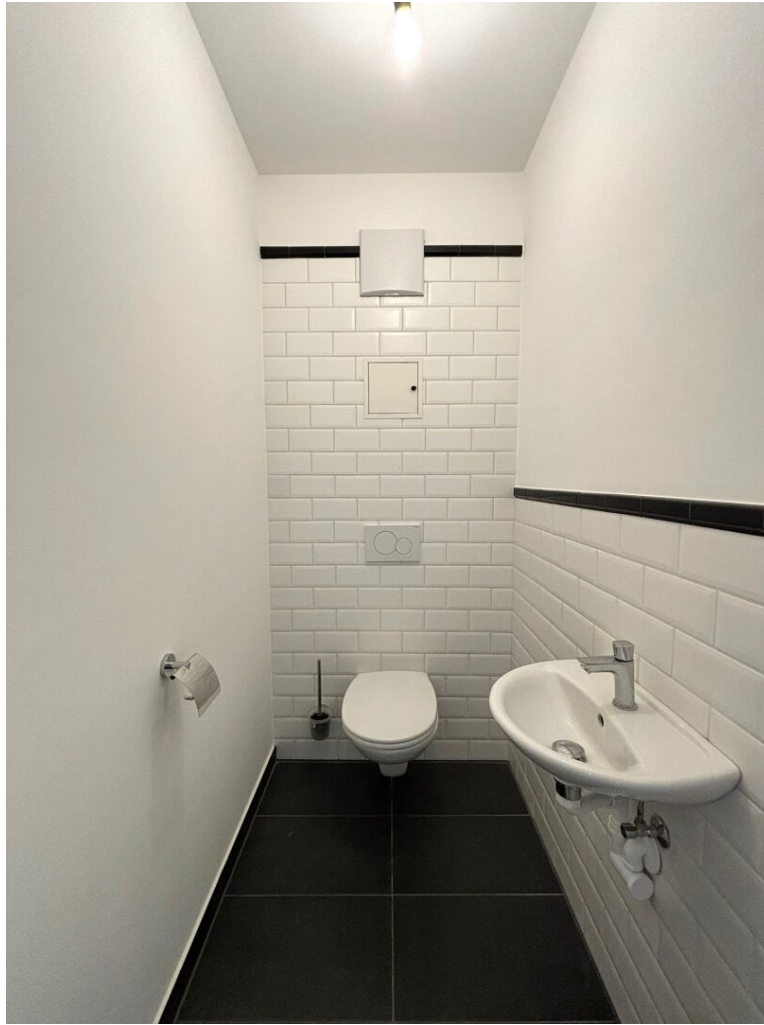
VIZUETE Immobilien GmbH  
Hauptstraße  
2371 Hinterbrühl

H +43 664 21 21 100

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

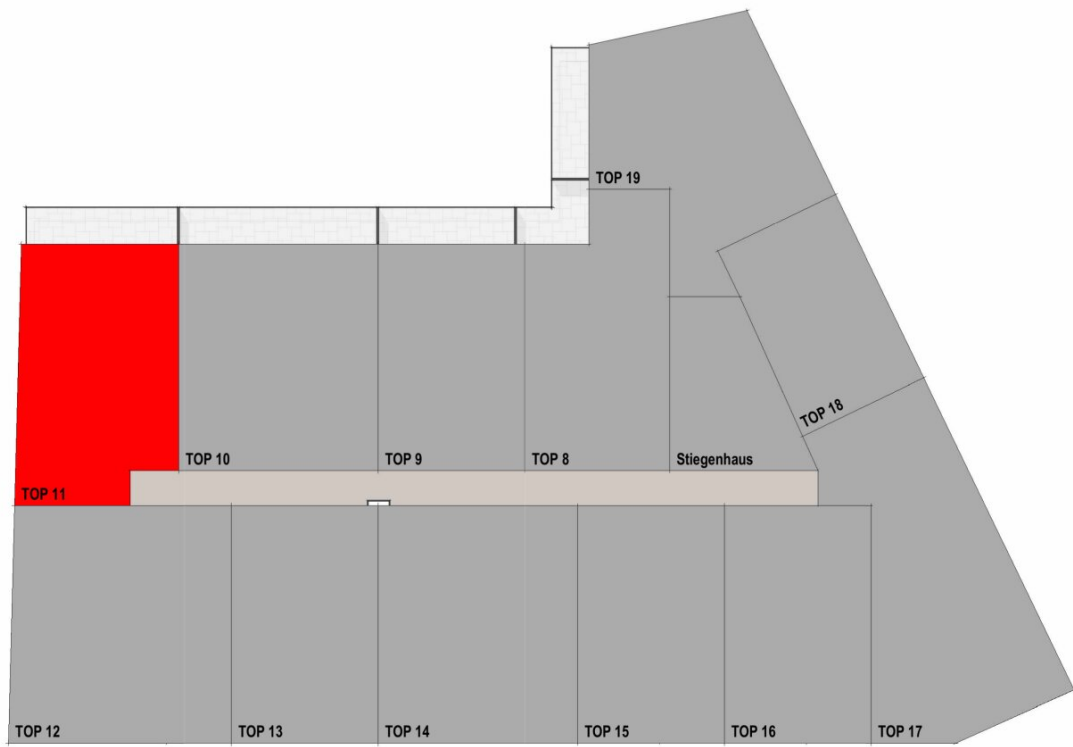














# Objektbeschreibung

## Top 11

Zur Vermietung gelangt eine raffiniert aufgeteilte und gut durchdachte **2 Zimmerwohnung mit Balkon**. Durch die **perfekte Größe von 64,51 m<sup>2</sup>** eignet sie sich sowohl für Singles als auch für Paare sehr gut.

Die **Raumaufteilung** gliedert sich wie folgt:

- 7,16 m<sup>2</sup> Windfang
- 4,31 m<sup>2</sup> Badezimmer
- 1,84 m<sup>2</sup> WC
- 24,16 m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zum Balkon
- 7,03 m<sup>2</sup> Kochnische
- 13,52 m<sup>2</sup> Schlafzimmer ebenfalls mit Zugang zum Balkon
- 4,42 m<sup>2</sup> Abstellraum
- 2,07 m<sup>2</sup> Abstellraum
- 10,47 m<sup>2</sup> Balkon

Zögern Sie nicht, uns für eine Besichtigung zu kontaktieren!

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

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 <9.500m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <9.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap