

**Großzügige Terrassenwohnung in generalsaniertem  
Fuhrwerkerhaus\*\*\*befristet\*\*\***



**Objektnummer: 6930**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	154,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.332,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.860,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.120,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,00 €
<b>USt.:</b>	212,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



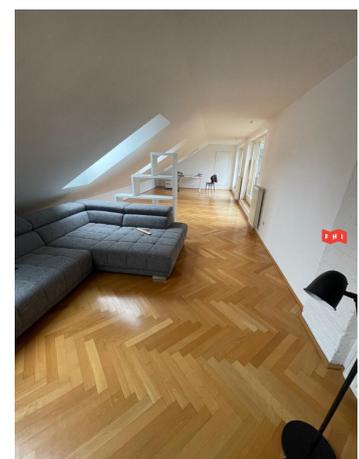
**Christian Kreamsner**

FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

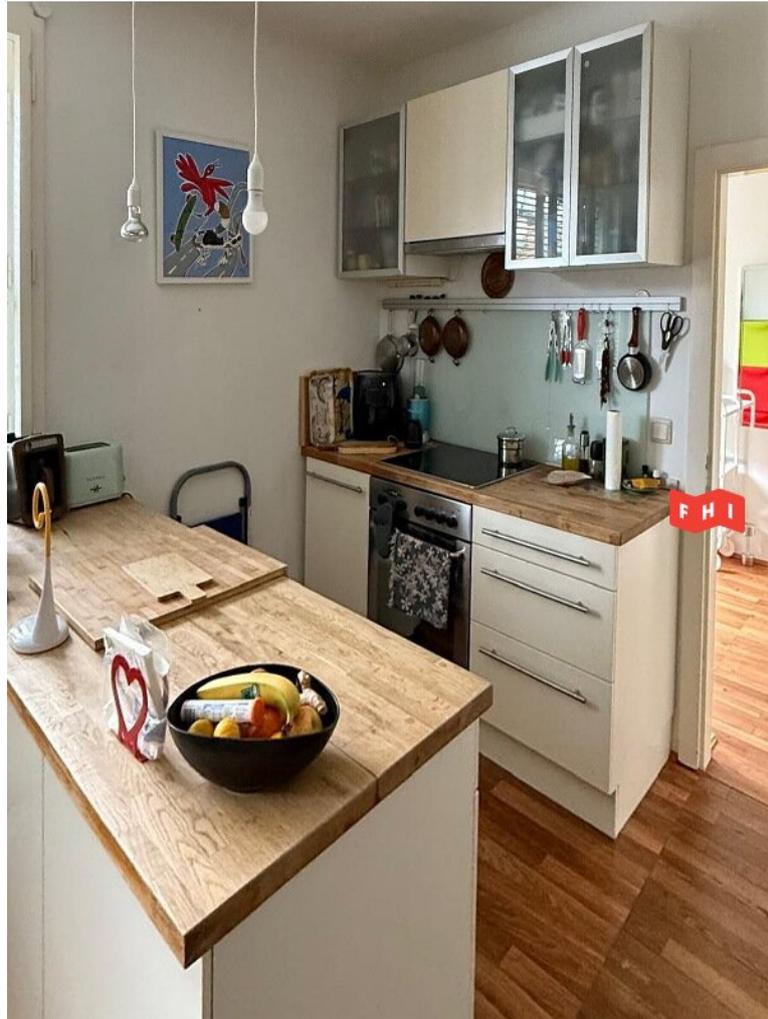
T +43 1 342 222 96  
H +43 699 107 493 3  
F +43 1 342 222 11

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

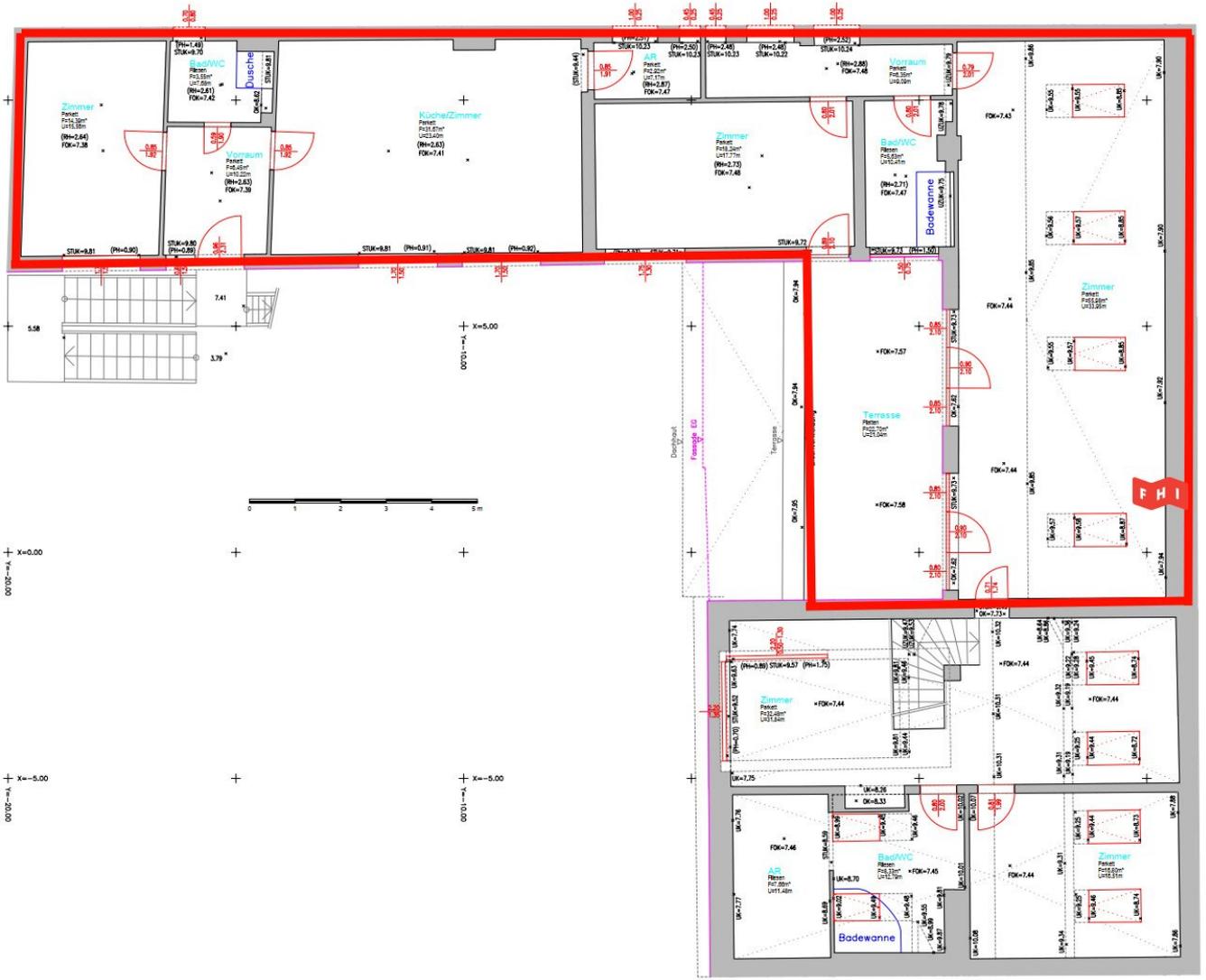
termin zur











## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung (3 Jahre mit Verlängerungsoption) gelangt eine großzügige Terrassenwohnung in einem generalsaniertem Fuhrwerkerhaus.

Das Objekt verfügt über eine Wohnfläche von ca. 154m<sup>2</sup>. Das Haus wurde 2008 ausgebaut und generalsaniert. Highlights sind die hochwertige Ausstattung in der gesamten Wohnung, Niedrigenergie-Brennwerttherme und massgefertigte Nirosta-Küche mit allen Geräten.

Die Liegenschaft befindet sich in einer Sackgasse, es handelt sich daher um absolute Grünruhelage.

### Aufteilung:

1 OG: Vorraum, Zimmer 1 (14m<sup>2</sup>), Bad/ WC (7m<sup>2</sup>) Wohnküche (31m<sup>2</sup>), Flur, Zimmer 2 (18m<sup>2</sup>), Bad/WC (7m<sup>2</sup>), großzügiger Wohnsalon (63m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Terrasse (22m<sup>2</sup>)

### Ausstattung:

Hochwertiger Parkettboden, Fliesen in den Sanitärbereichen, komplett ausgestattete Markenküche, neues Brennwertgerät, Safe, Doppelwaschtisch, Satellitenanschluss.

### Infrastruktur:

Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage in Hetzendorf. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in Gehweite. Mit dem Bus 56B ist man in 8 Min bei der U4 Hietzing und mit der Straßenbahn 62 in 10 Min bei der U6 Phiadelphiabrücke.

**Für etwaige Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne telefonisch oder per Email zur Verfügung.**

### Kontakt:

**Christian Kreamsner**

**m:** +43/699 1074 9339

**t:** +43/1/342 222-77

**e:** ck@fhi.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap