

## Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Hietzing – Lichtdurchflutet und inkl. Heizkosten



**Objektnummer: 2138810**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lainzer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,78 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	80,78 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	86,62 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> 1,36
Gesamtmiete	1.638,88 €
Kaltmiete (netto)	1.110,39 €
Kaltmiete	1.306,93 €
Betriebskosten:	167,92 €
Heizkosten:	167,72 €
USt.:	164,23 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Simon Bakshi**

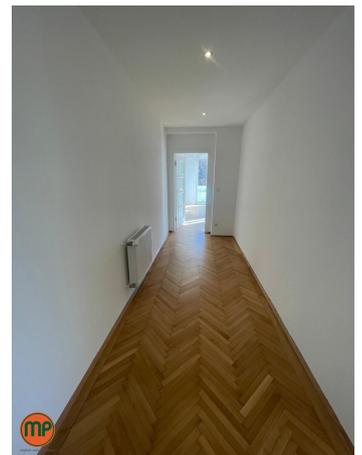
Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



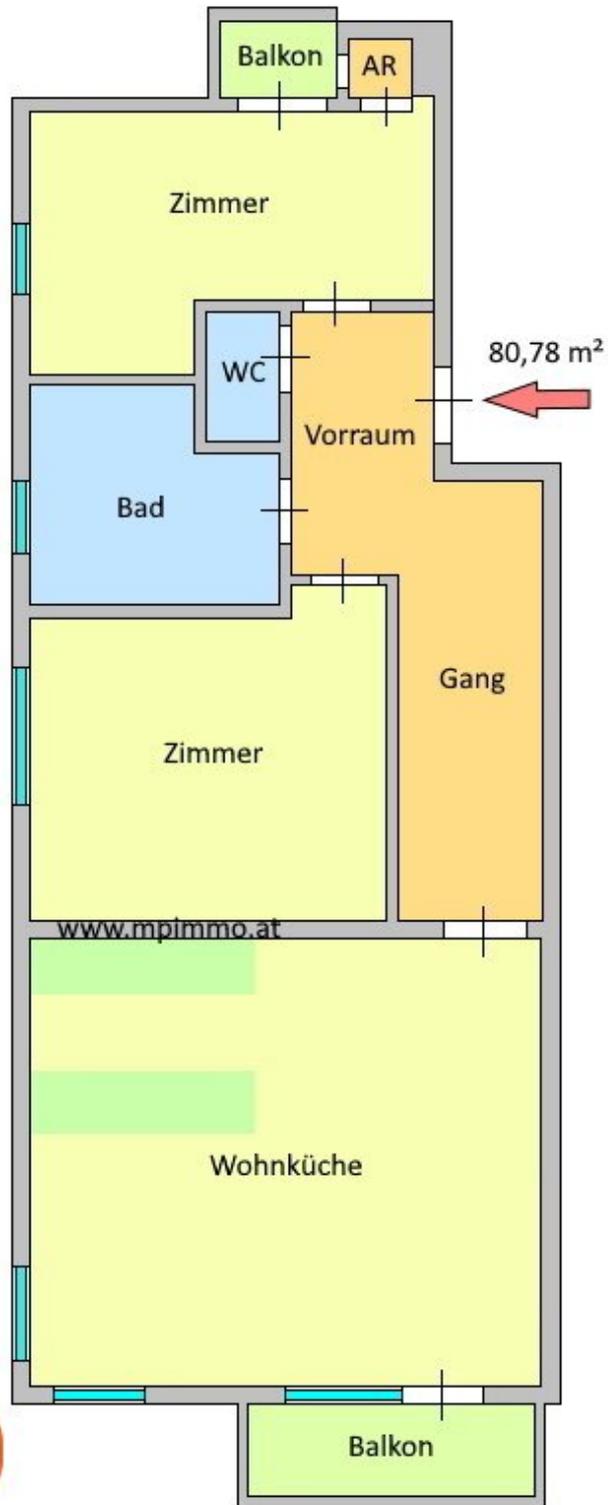
Termin zur











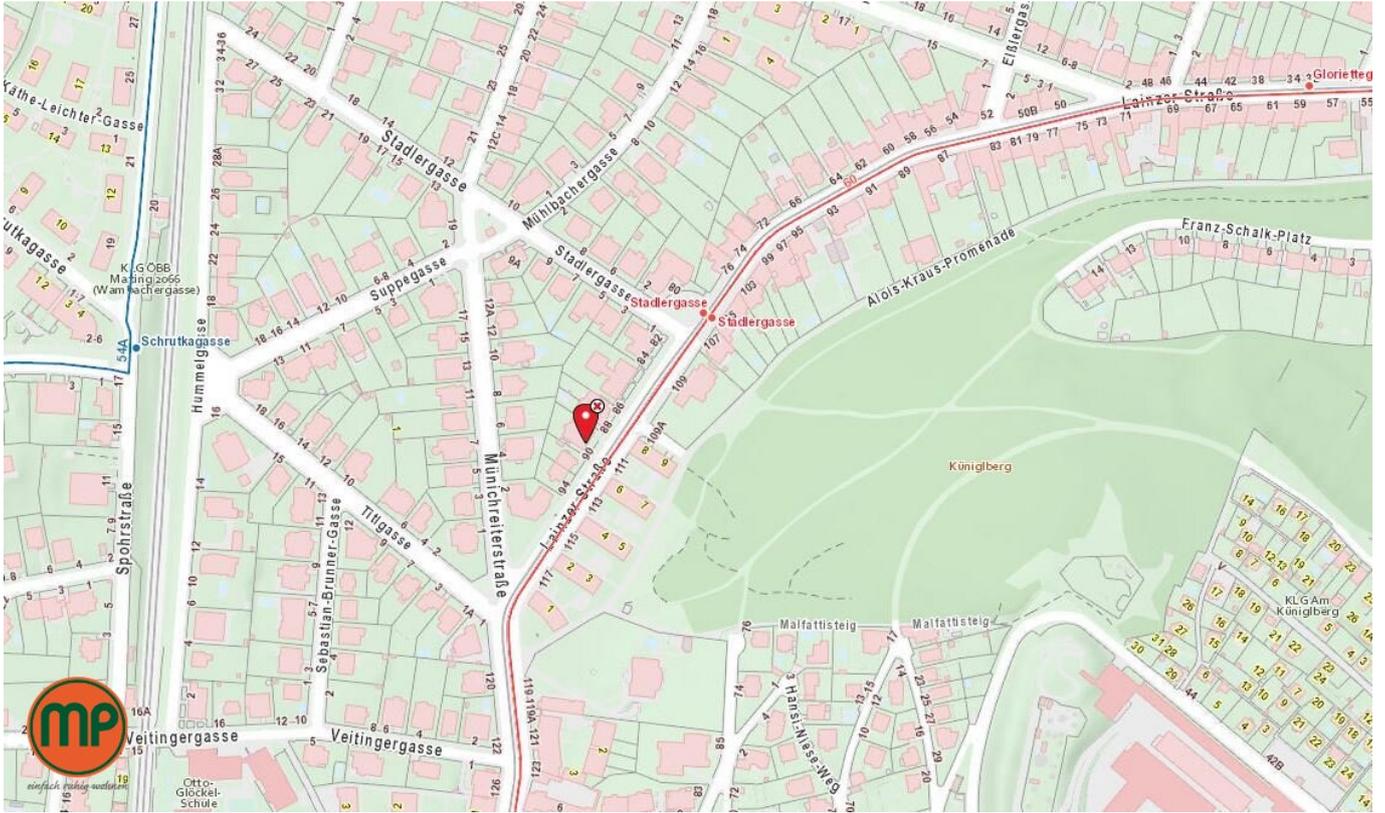
[www.mpimmo.at](http://www.mpimmo.at)

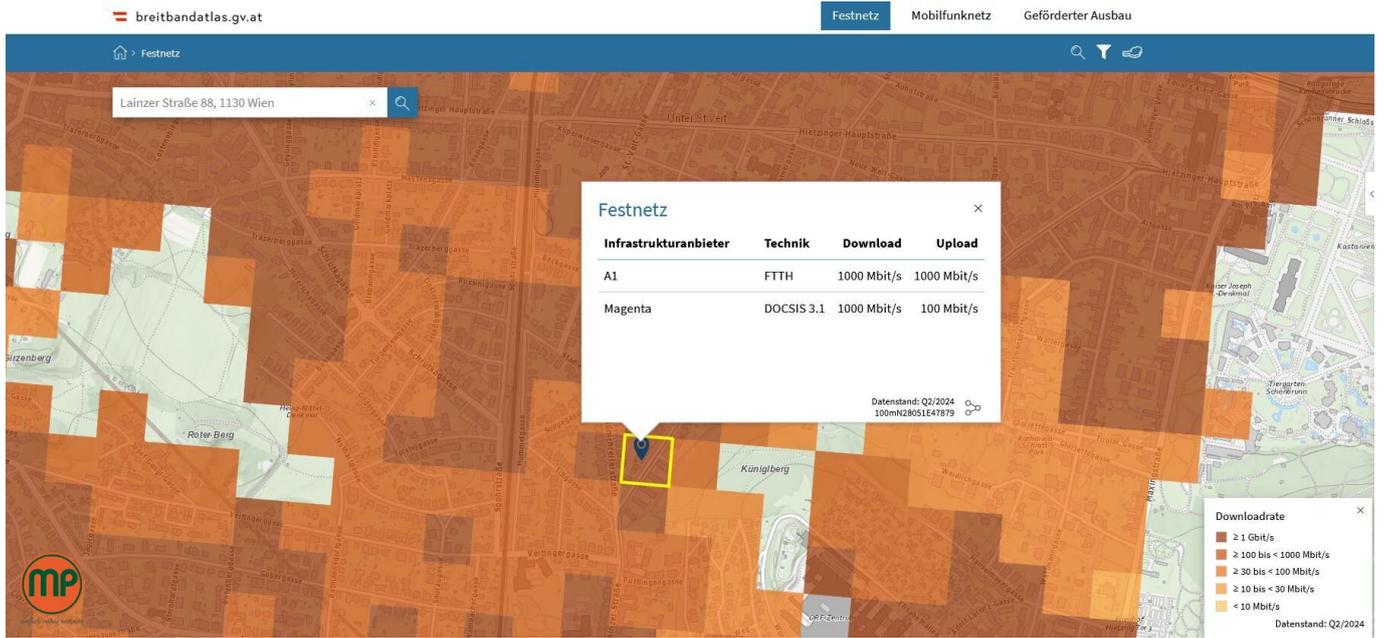


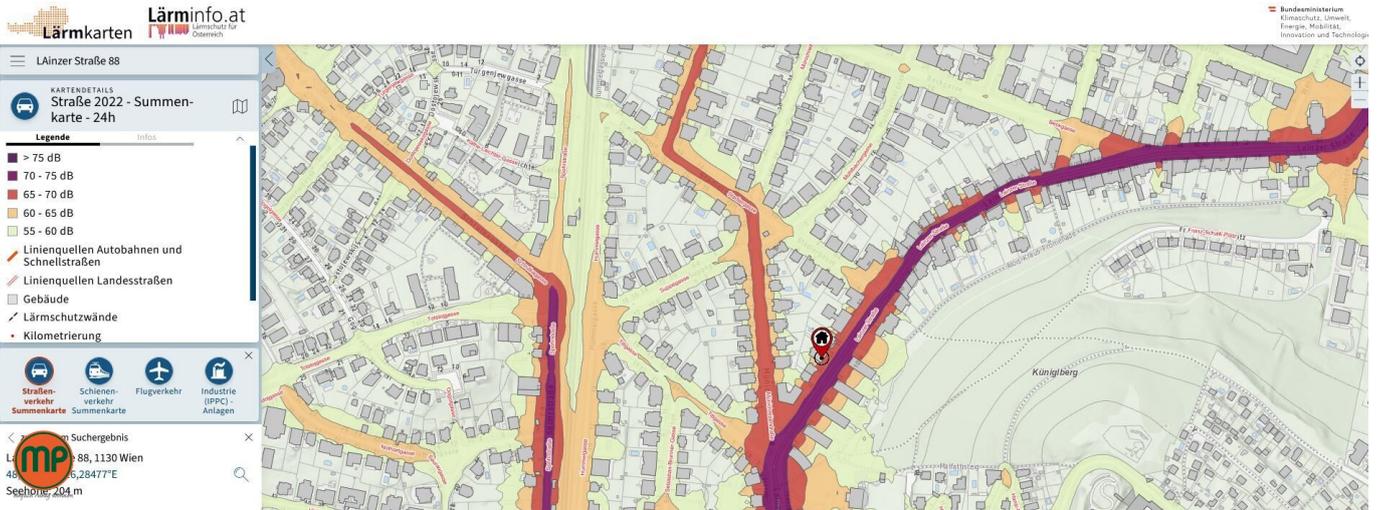
*einfach ruhig wohnen*

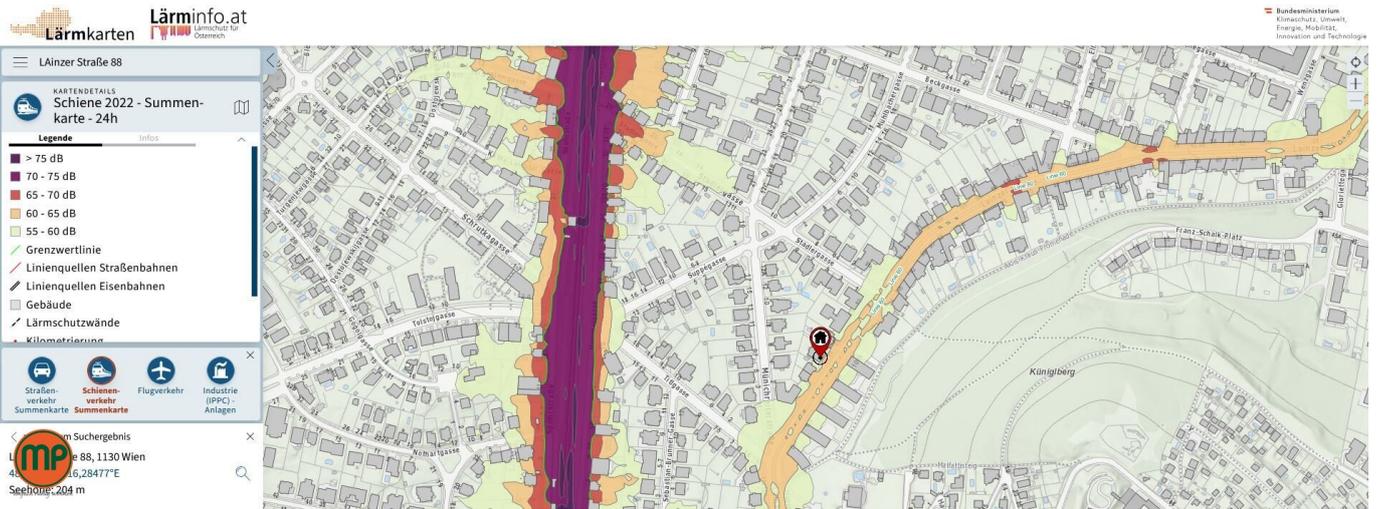


Mitglied des  
immobilienring.at









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  
106mN28651647879

### 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:

Nur wenige Minuten von der Station Stadlergasse (60) entfernt, befindet sich diese frisch sanierte 3-Zimmer Wohnung.

### 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:

Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung vereint Eleganz und Funktionalität und bietet ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Mit komplett erneuerten Böden und einem stilvoll modernisierten Badezimmer ist sie perfekt für alle, die hohen Wohnkomfort schätzen.

## Wohn-Highlights auf einen Blick:

- **Großzügiges Wohnzimmer:** Der lichtdurchflutete Wohnbereich bietet viel Platz zum Entspannen und ist ideal, um Gäste in einer angenehmen Atmosphäre zu empfangen.
- **Topmoderne Küche:** Die angrenzende Küche mit neuesten Geräten und einer eleganten Kochinsel wird zum Herzstück der Wohnung – perfekt für Hobbyköche und Genießer.
- **Helles Home-Office oder Gästezimmer:** Das dritte Zimmer ist großzügig geschnitten, lichtdurchflutet und vielseitig nutzbar. Es eignet sich perfekt als ruhiges Home-Office oder einladendes Gästezimmer.
- **Zwei Balkone:** Erleben Sie entspannte Stunden an der frischen Luft auf den zwei geräumigen Balkonen, die zusätzlichen Wohnkomfort bieten.
- **Ruhiges Schlafzimmer:** Das einladende Schlafzimmer schafft mit seiner gemütlichen Atmosphäre den perfekten Rückzugsort für erholsame Nächte.
- **Modernisiertes Badezimmer:** Das frisch erneuerte Badezimmer verwöhnt mit einer stilvollen Badewanne und bietet einen Ort zum Abschalten und Wohlfühlen.

Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, und ein praktisches Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

**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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.