

**ruhig gelegenes Familienhaus an der Grenze  
Hietzing-Mauer | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 22772**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	152,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 80,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,51
<b>Gesamtmiete</b>	2.800,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.650,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.786,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,36 €
<b>USt.:</b>	13,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

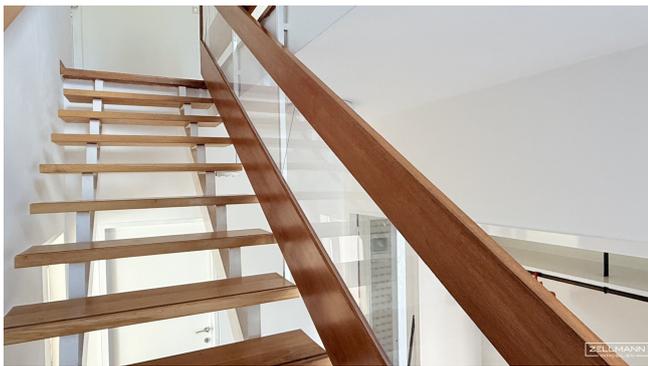
## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"





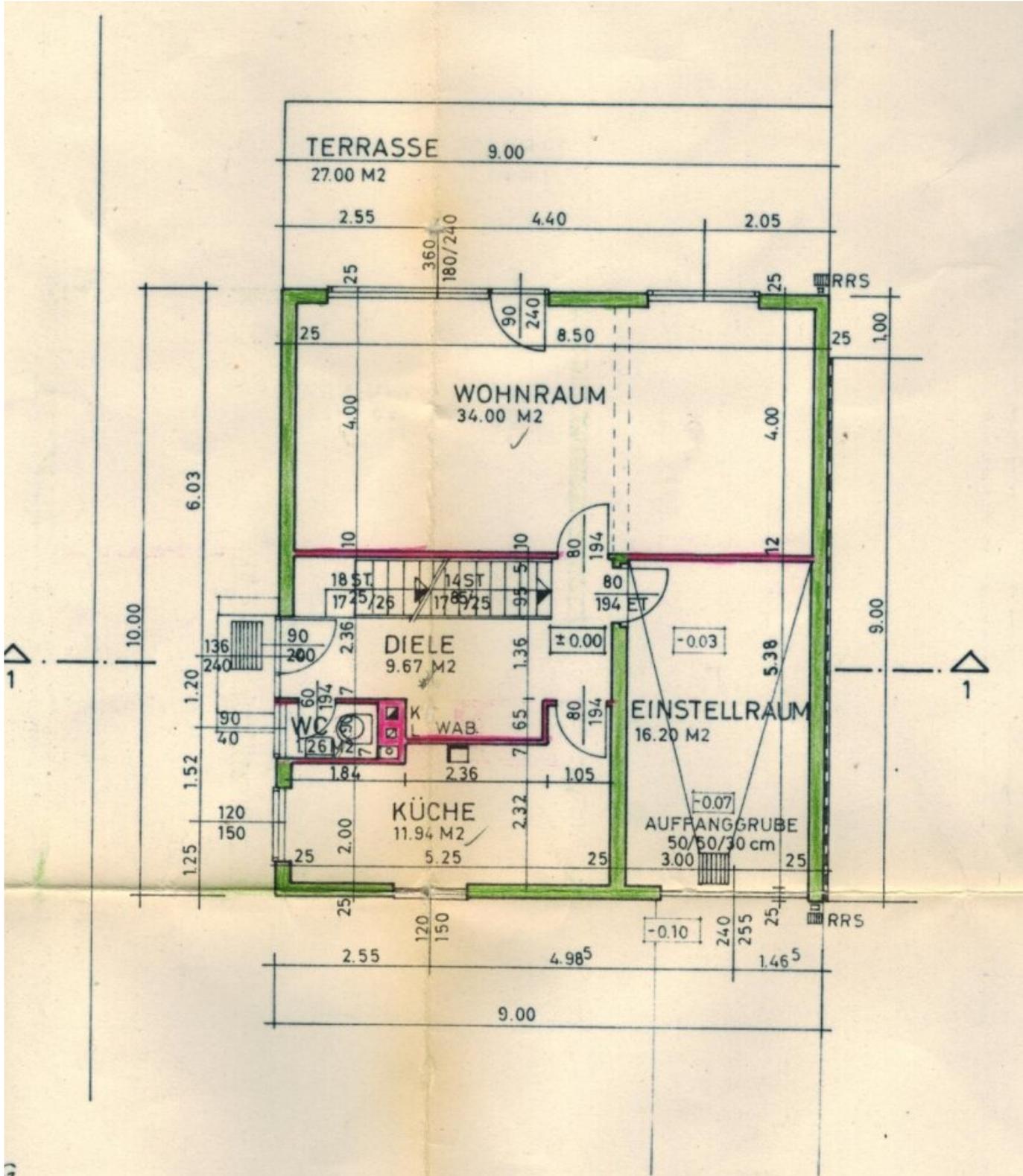




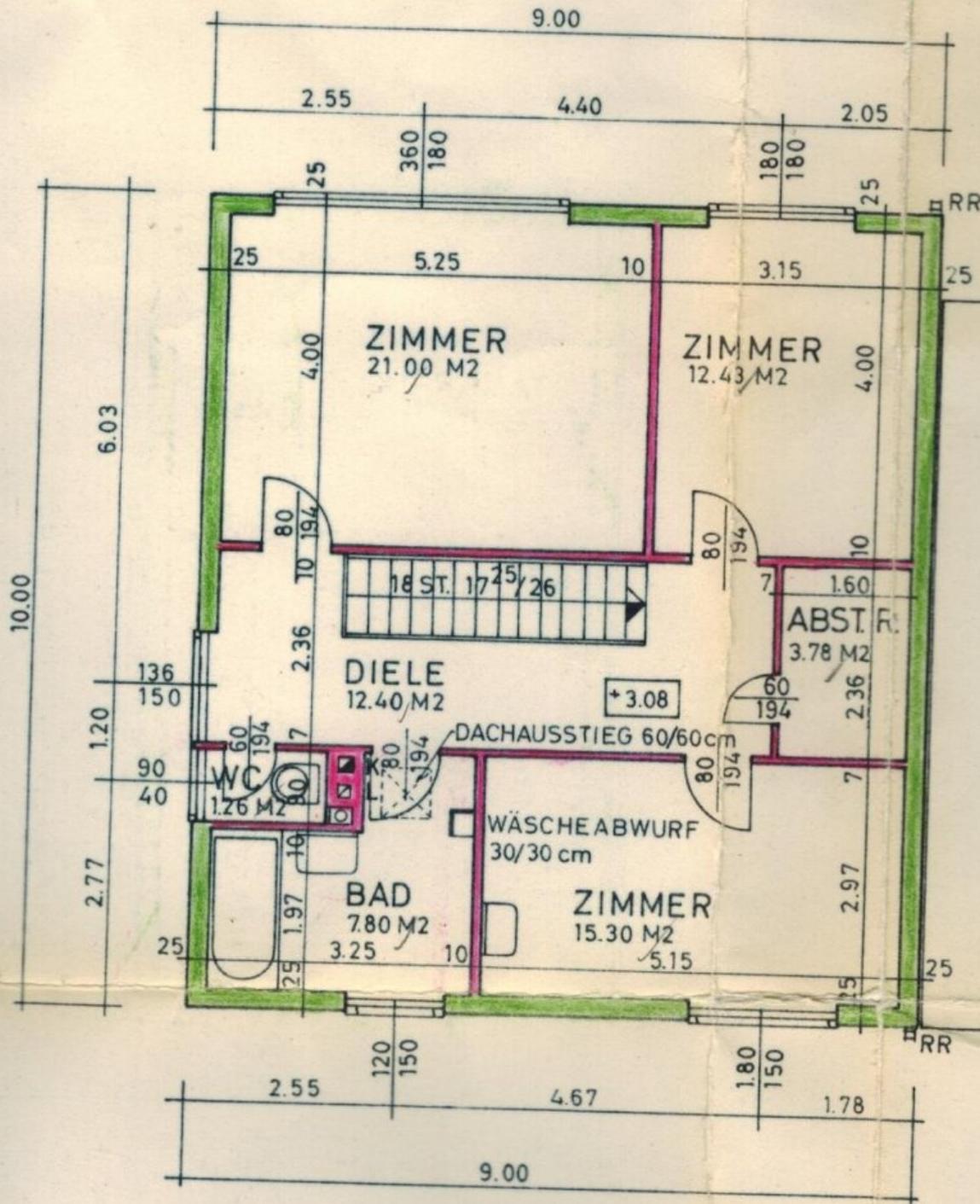


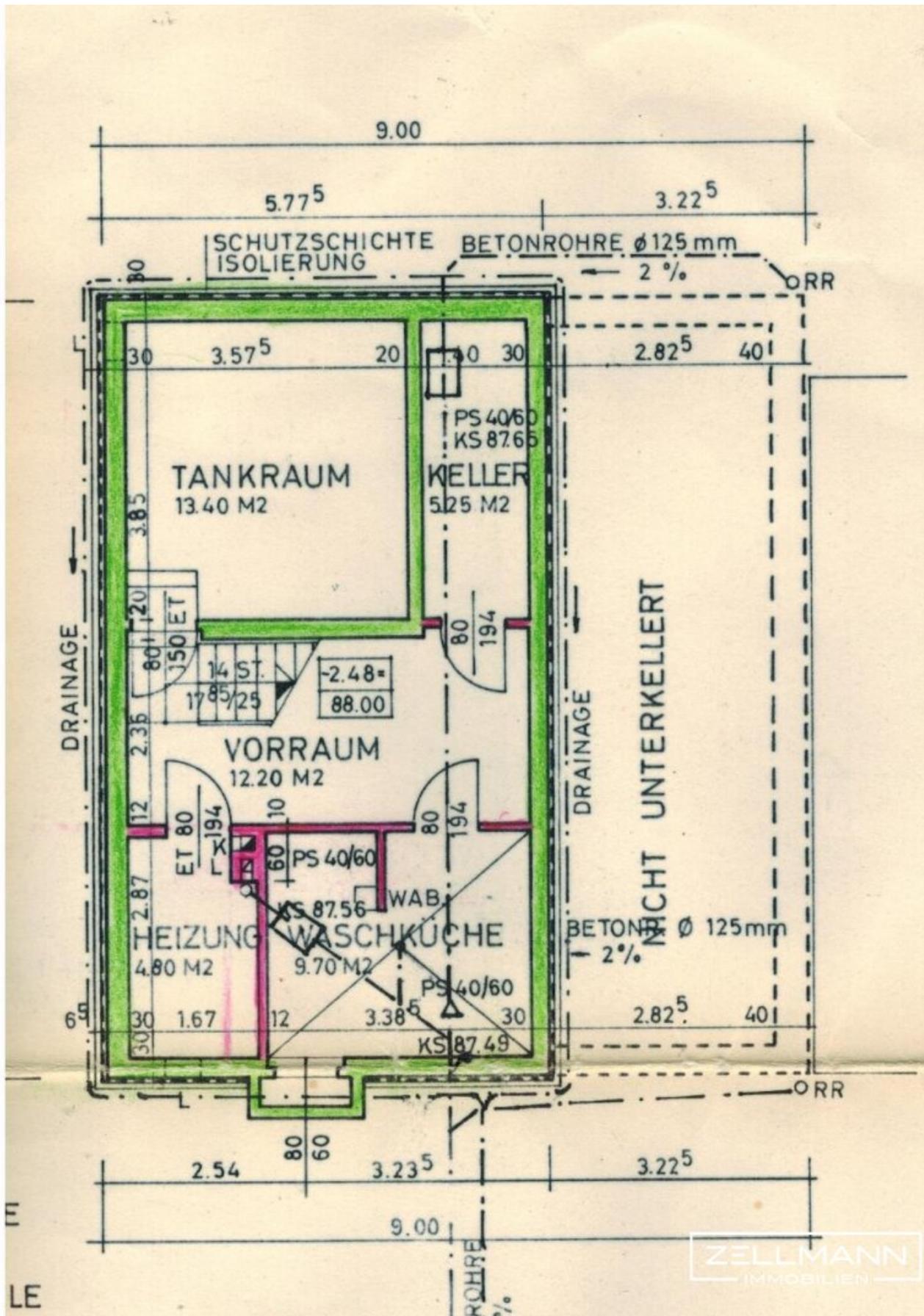






ERDGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer idyllischen Siedlungsgegend im südlichen Teil Wiens, unweit der Grenze zwischen Hietzing und Mauer. Dieses schöne Einfamilienhaus bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Ruhe.

### Exzellente Lage

- **Luftlinie zum Zentrum:** 9 km
- **Anbindung:** 4 km zur Südbahn, 5 km zur Westbahn
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** 3 Minuten zur Straßenbahnlinie 60
- **Nahversorgung:** Supermarkt, Bezirkszentrum Mauer, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar
- **Natur:** Der Maurer Wald lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein

### Ausstattung und Komfort

Das Haus wird mit einer umfassenden Grundausstattung vermietet und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten:

- **Elektronische Ausstattung:** Satellitenantenne, Waschmaschine, automatischer Garagentorantrieb, Internet-Breitbandanschluss
- **Beleuchtung:** Lampen in sämtlichen Zimmern
- **Stauraum:** Regale in beiden Arbeitsräumen im Keller, Tiefkühlschrank im Keller, Wäscheabwurfschacht von Badezimmer und Küche in den Arbeitsraum im Keller
- **Heizung:** Gaszentralheizung

## **Garten und Küche**

- **Garten:** Automatische Beregnungsanlage, Rasenmäher, Gerätehütte
- **Küche:** Einbauküche inklusive Kochfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Doppelspüle, Kühlschrank, Dunstabzug

## **Badezimmer und Stauraum**

- **Badezimmer:** Spiegelschrank, Hochkasten
- **Schrankraum:** Ausgestattet mit Regalen und Hängekästen

## **Bodenbeläge und Raumaufteilung**

- **Keller und Garage:** Fliesenboden bzw. gestrichener Betonestrich
- **Erdgeschoss:** Stein- bzw. Fliesenboden in allen Räumen außer Wohn- und Esszimmer (Parkettboden)
- **1. Stock:** Badezimmer mit Fliesen, Parkett im Vorraum, den Schlafräumen und im Schrankraum
- **Terrasse:** Natursteinplatten

## **Flächenaufteilung**

- **Grundstücksfläche:** 444 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:**

- OG: 74,07 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss: 56,87 m<sup>2</sup>

- **Wirtschaftsraum/Vorraum:** 21,90 m<sup>2</sup>
- **Kellerräume:** 23,45 m<sup>2</sup>
- **Garage:** 16,20 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 27,00 m<sup>2</sup>

### **Variable und verbrauchsabhängige Kosten**

- **Heizung:** Ca. € 1650 jährlich
- **Strom:** Nach Bedarf, ca. € 1200 jährlich
- **Wasser:** Bei 3 Personen mit Gartengießen ca. € 1450 jährlich

### **Interesse geweckt?**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage über dieses Webportal und senden Ihnen gerne zeitnah sämtliche Unterlagen zu. Entdecken Sie das Potenzial dieses einmaligen Hauses und machen Sie es zu Ihrem neuen Zuhause!

### **WICHTIG:**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m

Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap