

**TRAUTES HEIM, GLÜCK FÜR ZWEI - TIEFGARAGENPLATZ  
INKLUSIVE**

**Großzügig, gemütlich, gartenseitig, sonnig und ruhig.**

Ganz nach Ihrem Geschmack?

Sowohl Wohn-als auch Schlafzimmer und Küche blicken in die grünen Gärten. Der gartennahe, sonnige Süd-Ostblick verleiht wohlthuende Entspannung.

Bei der Planung der wurde auf genügend Raum für einen Essplatz wert gelegt. Für so allerlei Nützliches gibts den praktischen Abstellraum. So bleiben die beiden, gemütlich großen Wohnräume für Wesentliche.

Sie möchten alles über diese Wohnung erfahren?

**Raumangebot und Ausrichtung**

- 82m<sup>2</sup> Neubauwohnung verteilt auf -
- riesiges Wohnzimmer
  - geräumiges Schlafzimmer
  - sehr freundliche Küche
  - Vorraum, Abstellraum
  - Badezimmer, separate Toilette
- inkl. GARAGENPLATZ

**Ausstattung bis Zustand**

Massiver Fischkrätparkett in Vorraum und Wohnräumen, verflieste Küche und Nassräume, Isolierfenster aus Kunststoff, Wannenbad, Fernwärme.

Sehr guter, einladender Zustand, für die Neuvermietung eingekleidet und auf neuen Stand gebracht. Die neue Küche von DAN, wird in einigen Tagen montiert und freut sich auf das erste Kocherlebnis.

PS: Anschlüsse für Telekabel sind vorhanden. Waschmaschinenanschluss ist im Badezimmer.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 11-2011  
Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 40,79  
Klasse Heizwärmebedarf (Werte von A++ bis G): B

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

In der freundlichen Eigentumsanlage Hetzendorferstraße 103. Die Anlage wurde in der zweiten Hälfte der 90iger Jahre errichtet. Der Wohnung angeschlossen ist ein Tiefgaragenplatz, er ist im Mietpreis bereits inkludiert.

Die Anlage befindet sich zur Ecke Herviciusgasse, ganz in der Nähe des Schlossparks. Die Umgebung ist herrlich grün durchzogen.

**Recherche zum Umfeld**

Der Weg zur U-Bahn ist mittels 63A Autobus in direkter Linie möglich. Ab Niederhofstraße ist mit der U6 das U-Bahnnetz erreicht. In Konkurrenz zu 63A fährt die Straßenbahnlinie 62 zur Philadelphiabrücke.

Den täglichen Einkauf erledigen Sie bequem bei Spar und Bipa auf der Hetzendorferstraße. Bäckerei bis Pediküre, alles da.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In den Gesamtkosten (1.064 Euro) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten, Kosten für Lift und die Mwst inkludiert. Außerdem enthalten sind: der Tiefgaragenplatz sowie das monatliche Aconto von 69 Euro für Heizung und Warmwasser.

Nebenkosten bei Anmietung: 5.745,95  
darin enthalten sind: Kautions 3 BMM, Vergebührung Finanzamt, Vermittlungshonorar 2 BMM (2.170,91 inkl. Ust)

**Ansprechpartner:**

**Marieluise Engelmann**  
**Tel: 0664 857 757 1**  
**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4045  
**Ort:** 1120 Wien  
**Nähe:** Schloss Hetzendorf

**Wohnfläche:** 82m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**KFZ:** 1  
**Keller:** Kellerabteil

**Miete brutto:** EUR 995  
**Miete netto:** EUR 769,27  
**Miete netto/m<sup>2</sup>:** EUR 9,38  
**10% USt:** EUR 90,45  
**Betriebskosten netto:** EUR 135,28  
**Heizkosten:** EUR 69  
**Gesamtkosten:** EUR 1.064  
**Kautions:** EUR 3.192  
**Vergebührung:** EUR 383,04  
**Vermittlungshonorar:** EUR 2.170,91

**Mietdauer:** 5 ++  
**verfügbar:** sofort

**Zustand Objekt:** sehr gut  
**Baujahr:** 1997  
**Zustand Haus:** gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 4  
**Stockwerk:** 1. Stock  
**Lift:** vorhanden

**HWB-Wert:** 40.79kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** B

**Lage:** gute Stadtlage, Hoflage  
**Lärmbelästigung:** Hoflage  
**Verkehrsanbindung:** Autobus

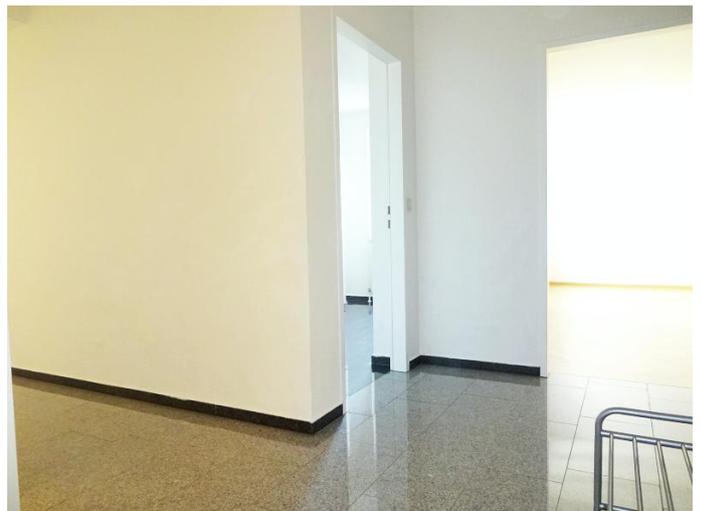
**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

**Fotos zu Immobilie 21 4045**

**TRAUTES HEIM, GLÜCK FÜR ZWEI - TIEFGARAGENPLATZ  
INKLUSIVE**

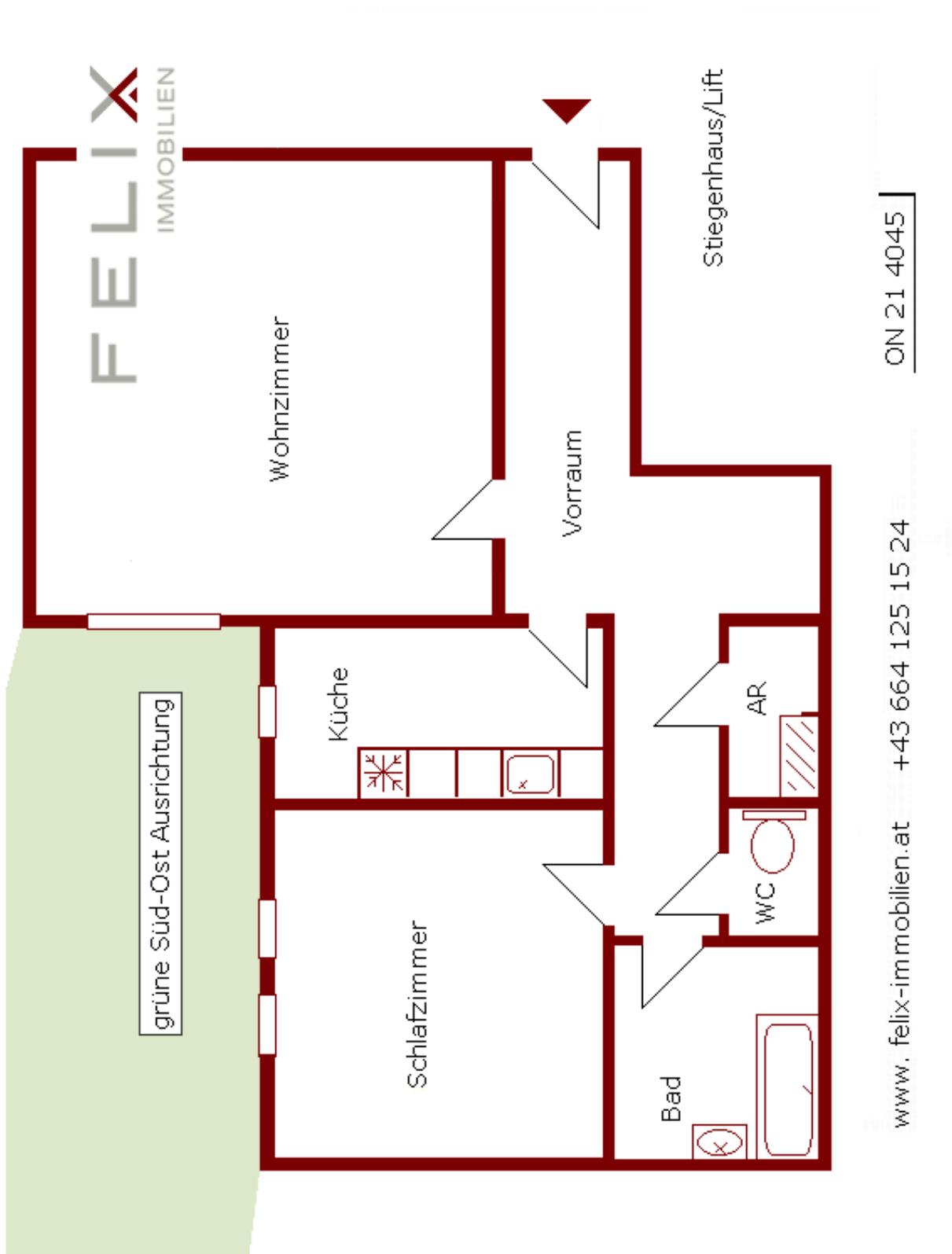












ON 21 4045

www.felix-immobilien.at +43 664 125 15 24

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4045

TRAUTES HEIM, GLÜCK FÜR ZWEI - TIEFGARAGENPLATZ  
INKLUSIVE

