ZWISCHEN OBER ST. VEIT UND ROTEM BERG - HELL, GRÜN, SÜDSEITIG, GEMÜTLICH // RUHELAGE
. . . auf 63 perfekt platzierten Quadratmetern

Südseitig ist die Ausrichtung von Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer. Der gepflegte Garten zum Nachbargrundstück garantiert besonders private Atmosphäre.

U-Bahn Ober Sankt Veit, ein Spaziergang durch grüne Gassen und schon sind Sie zuhause:)

Die Wohnung ist sauber, freundlich und optimal im Schnitt.
Für 1-2 Personen eine kluge Möglichkeit für ein glückliches Zuhause.
Alle Räume sind zentral vom Vorzimmer aus begehbar.

Sie möchten mehr darüber erfahren . . .

Raumangebot und Ausrichtung
Rund 63m², sehr geschickter, südseitiger Grundriss:
Freundliches Wohnzimmer mit großem Fenster, gut geschnittenes Schlafzimmer mit praktischem Schrankraum, sehr gemütliche Küche. Dazu gesellen sich das Badezimmer,das separate WC samt Handwaschbecken und der geräumige Vorraum, außerdem ein großes Kellerabteil.

Ausstattung bis Zustand
Laminatboden, Isolierfenster, die Nassräume und Küche sind verfliest. Die Küche ist auch komplett neu und modern ausgestattet. Gekocht wird elektrisch, Telekabel ist vorhanden. Waschmaschinenanschluss wäre im Bad, Waschküche ist im Keller.

Der Energieausweis
Energieausweis aus 01-2009
Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 97
Klasse Heizwärmebedarf (Werte von A++ bis G): C

Besonderheiten
BESICHTIGUNGEN AB SOFORT -
BEZIEHBEREIT IST IHRE NEUE WOHNUNG MIT MITTE NOVEMBER.

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
In der Hietzinger Hauptstraße 152-154 - das ist der Gebäudekomplex zwischen Hietzinger Hauptstraße und Premreimergasse. Die Anlage besteht aus 6 Stiegen, diese gemütliche Wohnung befindet sich, ganz ruhig gelegen - in der Mitte der Anlage und wartet dort auf seine neuen Bewohner.

Recherche zum Umfeld
VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim
Naheliegend sind auch die Buslinien 53A, 54A und 54B und fahren allesamt zur U-Bahn und retour. U4 Station Ober St. Veit ist auch fußläufig erreichbar, um dann bequem stadteinwärts zu fahren. Weiterführende Knotenpunkte: Hütteldorf und Meidling mit U6 und verschiedenen Schnellbahn-Linien.

EINKAUF - Apotheke bis Zuckerlgeschäfet!
Das Frühstückssemmerl und andere Leckereien gibts, gleich vis a vis, bei GourmetSpar. Allgemein gute Nahversorgung inkl. Bank und Drogerie sind in der Hietzinger Hauptstraße zu finden! Bei weiterreichenden Besorgungen werden Sie im in der Auhofstraße bestens bedient.

BILDUNG - Schule, Kindergarten, Kinderbetreuungseinrichtungen etc. befinden sich im nahen Umfeld unter anderem, die Volksschule 200m weiter - bei Bedarf helfen wir gerne weiter.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
In der Gesamtmiete (974,78) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten, die Liftkosten sowie Kosten der Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser) inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 3.000. Zusammengesetzt aus Kaution und Vermittlungshonorar 0 BMM (0,00 inkl. Ust)

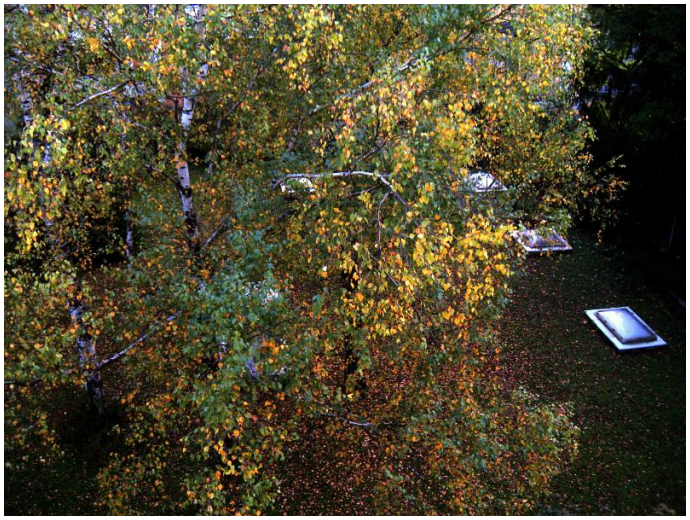
Ansprechpartner:
Marieluise Engelmann
Tel: 0664 857 757 1
Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr:	21 4244
Ort:	1130 Wien
Nähe:	Ober St.Veit - Roter Berg
Wohnfläche:	63m²
Zimmer:	2
zentral begehbar:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	vorhanden
Miete brutto:	EUR 850
Miete netto:	EUR 694,96
Miete netto/m²:	EUR 11,03
Betriebskosten netto:	EUR 155,04
Heizkosten:	EUR 124,78
Gesamtkosten:	EUR 974,78
Kaution:	EUR 3.000
Mietdauer:	4 Jahre
verfügbar:	ab sofort
Zustand Objekt:	gut
Baujahr:	1970
Zustand Haus:	sehr gepflegt
Geschoßanzahl:	1
Stockwerk:	2. Stock
Lift:	vorhanden
Himmelsrichtung:	Süden
HWB-Wert:	97kWh/m²a
HWB-Klasse:	C
Lage:	gute Grünlage
Lärmbelästigung:	Ruhelage
Verkehrsanbindung:	U 4, Bus

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4244

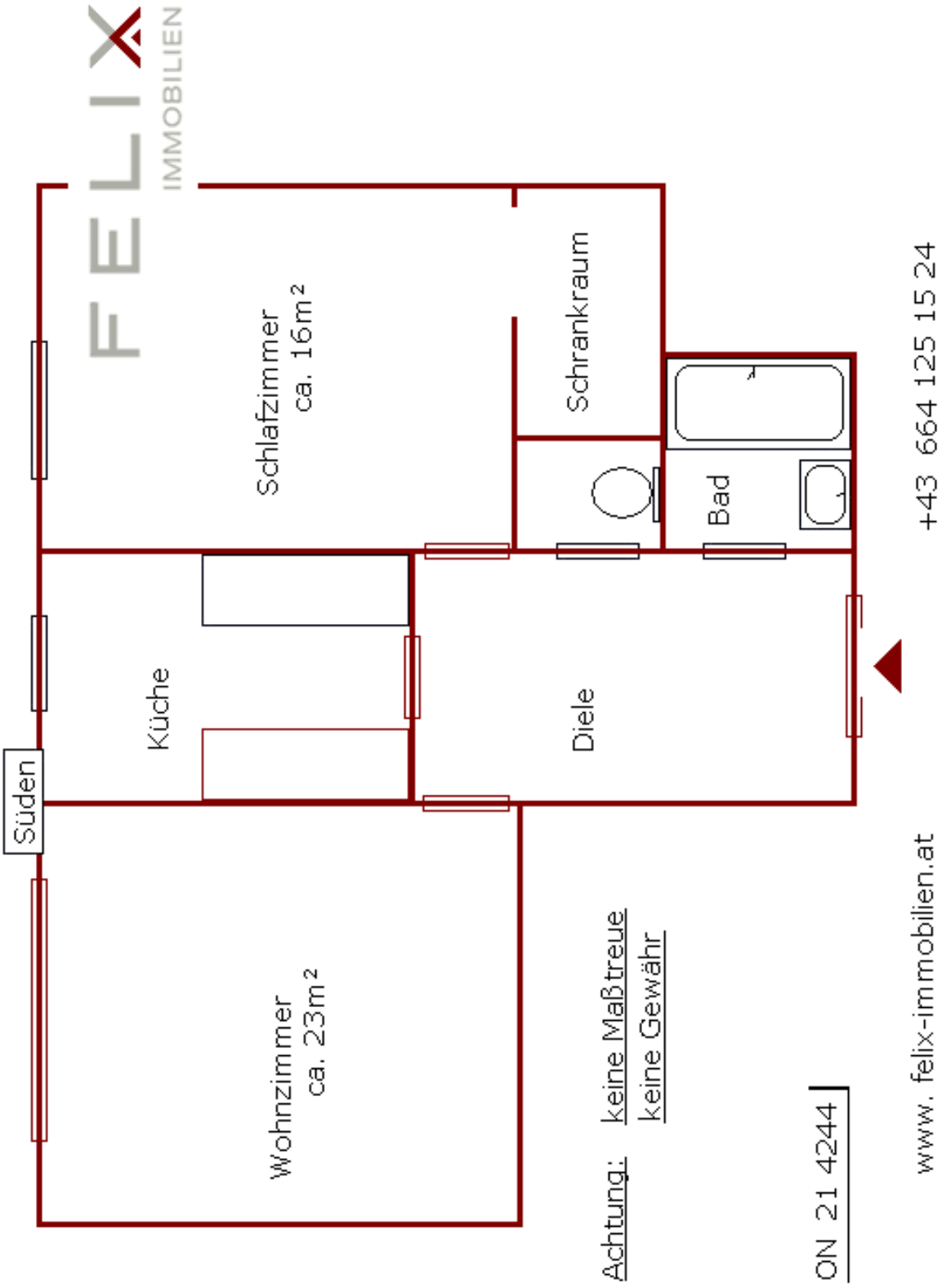
ZWISCHEN OBER ST. VEIT UND ROTEM BERG - HELL, GRÜN, SÜDSEITIG, GEMÜTLICH // RUHELAGE



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4244

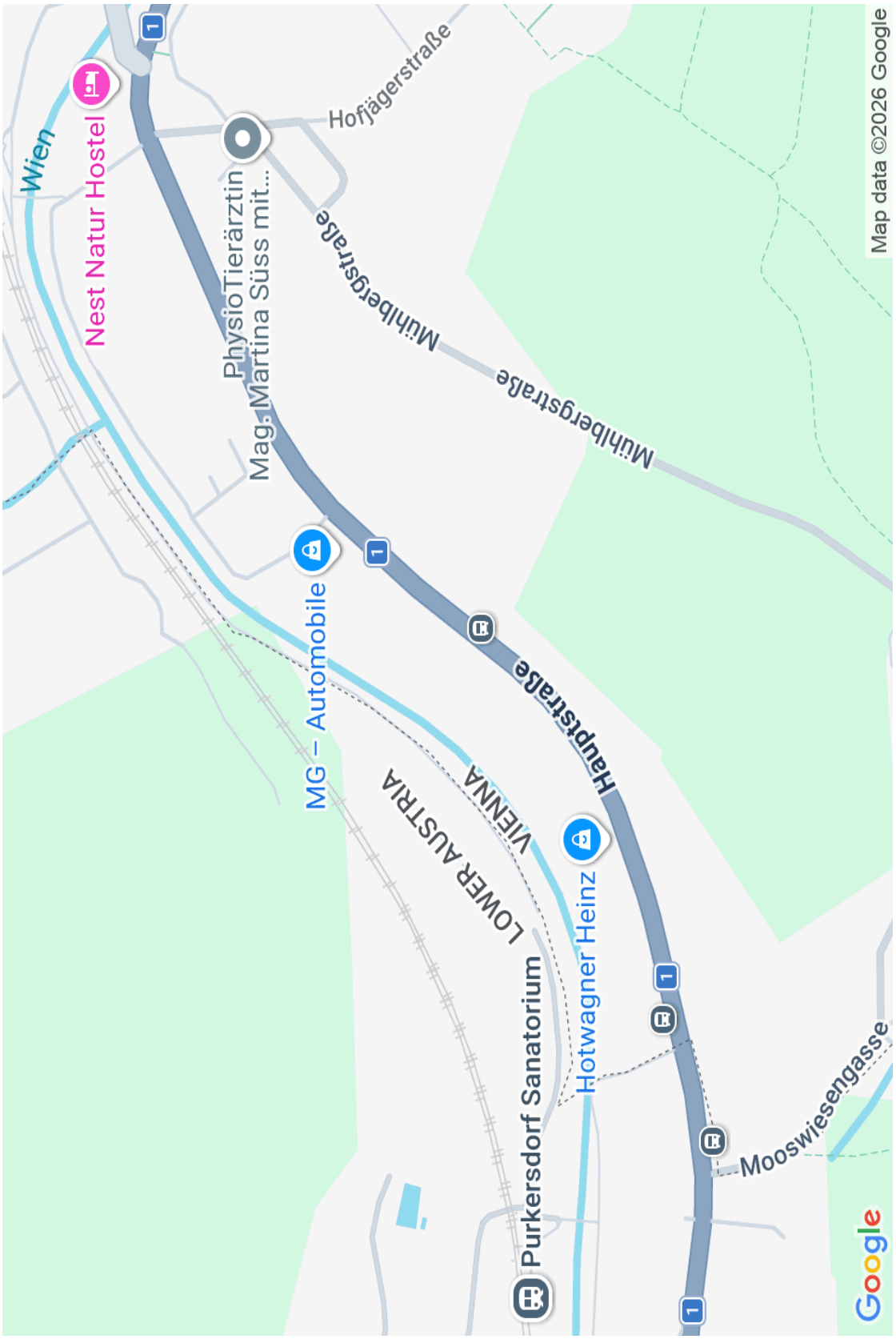
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4244



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4244

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4244

ZWISCHEN OBER ST. VEIT UND ROTEM BERG - HELL, GRÜN, SÜDSEITIG, GEMÜTLICH // RUHELAGE



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4244