

**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 63m<sup>2</sup>, 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 verflies. 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/m<sup>2</sup>.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 Premreimgasse. 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 Zuckerlgeschäft!**

Das Frühstücksemmerl 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 Kautions und Vermittlungshonorar 0 BMM (0,00 inkl. Ust)

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

<b>ObjektNr:</b>	21 4244
<b>Ort:</b>	1130 Wien
<b>Nähe:</b>	Ober St.Veit - Roter Berg
<b>Wohnfläche:</b>	63m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>zentral begehbar:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WCs:</b>	1
<b>Keller:</b>	vorhanden

<b>Miete brutto:</b>	EUR	850
<b>Miete netto:</b>	EUR	694,96
<b>Miete netto/m<sup>2</sup>:</b>	EUR	11,03
<b>Betriebskosten netto:</b>	EUR	155,04
<b>Heizkosten:</b>	EUR	124,78
<b>Gesamtkosten:</b>	EUR	974,78
<b>Kautions:</b>	EUR	3.000

<b>Mietdauer:</b>	4 Jahre
<b>verfügbar:</b>	ab sofort

<b>Zustand Objekt:</b>	gut
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand Haus:</b>	sehr gepflegt
<b>Geschoßanzahl:</b>	1
<b>Stockwerk:</b>	2. Stock
<b>Lift:</b>	vorhanden
<b>Himmelsrichtung:</b>	Süden

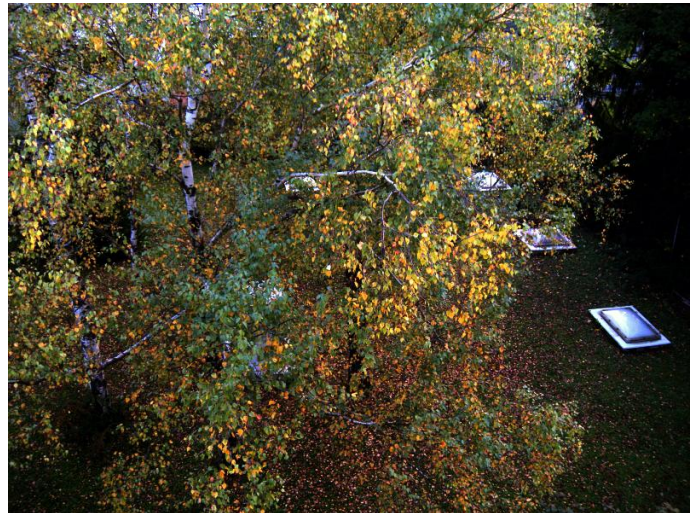
<b>HWB-Wert:</b>	97kWh/m <sup>2</sup> a
<b>HWB-Klasse:</b>	C

<b>Lage:</b>	gute Grünlage
<b>Lärmbelästigung:</b>	Ruhelage
<b>Verkehrsanbindung:</b>	U 4, Bus

#### **Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

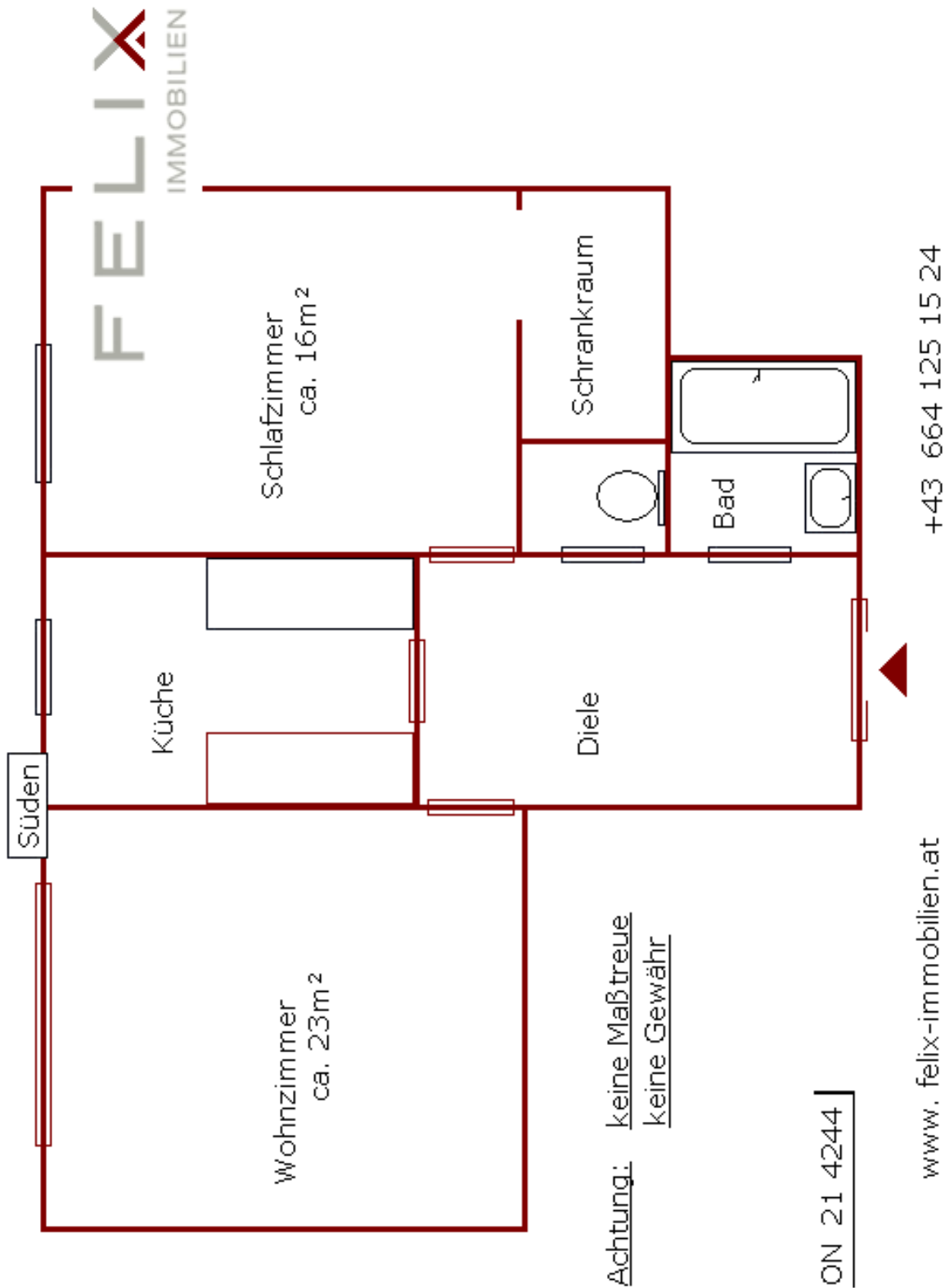
**Fotos zu Immobilie 21 4244**

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









**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4244**

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

