



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 157839

erstellt am : 18.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:935€

Straße: Hetzendorfer Straße

1120 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

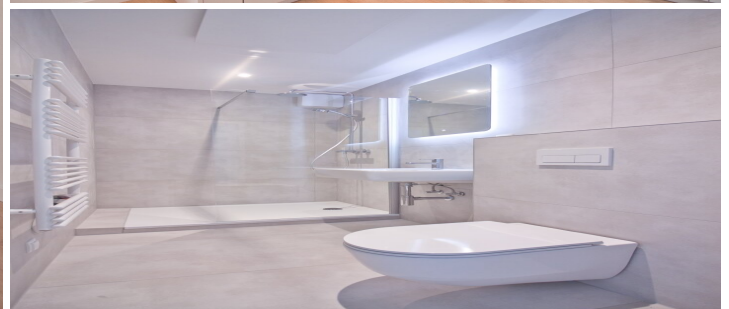
Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 55m<sup>2</sup>

## ERSTBEZUG nach Sanierung | 3 Zimmer-Wohnung in Richtung Innenhof | hell und ruhig | TOP Ausstattung



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zur ANMIETUNG an:

Schöne, freundliche und gut einzurichtende 3-Zimmer Wohnung mit Blick in den grünen Innenhof.  
ERSTBEZUG nach Sanierung mit hochwertiger Ausstattung.

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser tollen Mietwohnung im schönen 12. Wiener Gemeindebezirk.

Mit unserem 3D-Rundgang, dürfen wir Sie bereits vorab digital einladen, uns auf einer kleinen Führung durch dieses schöne Objekt zu begleiten und sich einen ersten Eindruck zu machen:  
&gt;&gt; 3D-Rundgang &lt;&lt;

## ÜBER DIE WOHNUNG

### RAUMAUFTEILUNG

Vorraum

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

2 Schlafzimmer

großzügiges Wohnzimmer mit offener DAN-Küche vollausgestattet mit hochwertigen Siemens-Geräten

Badezimmer mit Waschtisch, WC, Handtuchheizkörper und großer Walk-In-Dusche

Außenrollläden bei allen Fenstern

dazugehöriges ca. 3 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock OHNE Lift in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 1960.

Der Eingangsbereich mit ausreichend Platz zum Ankommen erschließt praktisch alle Räume zentral. Rechter Hand geht es in ein sehr modernes Badezimmer mit Spiegel, Waschtisch, Handtuchheizkörper, WC und Walk-In-Dusche sowie in einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie in das erste Zimmer der Wohnung, welches gut als Büro oder Kinderzimmer nutzbar ist.

Der Wohnbereich selbst ist großzügig und gut aufgeteilt, verfügt über eine moderne und hochwertige Küche, die bereits voll mit hochwertigen SIEMENS Geräten (Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Herd, Ceranfeld, Dunstabzug) ausgestattet ist. Das anschließende Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen Schrank und ein großes Bett und ist wie alle Räume der Wohnung in den ruhigen, südseitigen Innenhof ausgerichtet. Dieser bietet zusätzlich zur Ruhe auch einen herrlichen Grünblick.

Die Fenster der Wohnung sind Doppelisoliertglas-Kunststofffenster und haben alle Außenrollläden.

Die gesamte Wohnung ist mit sehr schönem, geschmackvollem Laminat und großformatigen Fliesen ausgestattet und wird mittels Infrarotpanellen beheizt. Die Wohnung wurde gerade frisch saniert, ist somit absolut neuwertig.

Der monatliche Vorschreibung der Miete inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer beläuft sich aktuell auf ? 949,50.

## ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die 3-Zimmer Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 1960 im beliebten, urbanen und grünen 12. Wiener Gemeindebezirk.

Im Haus gibt es einen Fahrradraum, eine Waschküche sowie einen zugeordneten ca. 3 m<sup>2</sup> großen Keller zur Wohnung.

Direkt vor der Tür hält die Straßenbahnlinie 62, die Sie in nur 4 Minuten zur S-Bahnstation Hetzendorf bringt oder in 7 Minuten zum Bahnhof Meidling (U6 Station). Die Buslinien 56A und 58B halten ebenfalls vor der Türe und bringen Sie zB in 10 Minuten zur U4 Station Hietzing.

Nur 400 m entfernt befindet sich das Hietzinger Bad, welches sowohl einen Hallen- als auch ein Freibereich bietet.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar.

#### KLINGT INTERESSANT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung! Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Infrastruktur / Entfernungen

|            |        |               |              |           |         |             |               |                   |                 |
|------------|--------|---------------|--------------|-----------|---------|-------------|---------------|-------------------|-----------------|
| Gesundheit | Arzt   | &lt;          | 525m         | Apotheke  | &lt;    | 225m        | Klinik        |                   |                 |
| &lt;       | 1.500m | Krankenhaus   | &lt;         | 1.450m    | Kinder  | &lt;        | Schulen       |                   |                 |
| Schule     | &lt;   | 550m          | Kindergarten | &lt;      | 475m    | Universität | &lt;          | 2.375m            | Höhere Schule   |
| &lt;       | 2.800m | Nahversorgung | Supermarkt   | &lt;      | 275m    | Bäckerei    | &lt;          | 750m              | Einkaufszentrum |
| &lt;       | 2.425m | Sonstige      | Geldautomat  | &lt;      | 1.000m  | Bank        | &lt;          | 1.000m            | Post            |
| &lt;       | 1.000m | Polizei       | &lt;         | 850m      | Verkehr | Bus         | &lt;          | 100m              | U-Bahn          |
| &lt;       | 2.000m | Straßenbahn   | &lt;         | 175m      | Bahnhof | &lt;        | 1.200m        | Autobahnanschluss |                 |
| &lt;       | 2.100m | Angaben       | Entfernung   | Luftlinie | /       | Quelle:     | OpenStreetMap |                   |                 |

## Eckdaten

Wohnfläche: 55m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Elektro,

hwbwert: 94.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.94m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 935€

Nebenkosten: 145€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at