

Exposé

Wohnung in Wien

**Ruhige 3-Zimmer-Wohnung nahe U4 Hietzing | Erstbezug
nach Sanierung | Garten**



Objekt-Nr. OM-417775

Wohnung

Vermietung: **1.208 € + NK**

Ansprechpartner:
Martina Loidl

Gyrowetzgasse 2
1140 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1969	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	69,74 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	472 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	5.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mit rund 70 m² Wohnfläche bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles, Paare oder eine ruhige WG.

Raumaufteilung:

großzügiges Wohn-Esszimmer

Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum (inkl. Einbauschränk)

weiteres Zimmer (Schlaf- oder Arbeitszimmer)

separate Küche

Vorraum

Badezimmer

WC separat

Beide (Schlaf-)Zimmer sind getrennt begehbar.

Trotz der hervorragenden Verkehrsanbindung ist die Wohnung sehr ruhig, da alle Räume gartenseitig ausgerichtet sind.

Ein Kellerabteil (ca. 6 m²) ist der Wohnung zugeordnet.

Zusätzlich stehen Gemeinschaftsräume (Waschküche, Trockenraum, Fahrradraum, Tischtennisraum) sowie ein großzügiger Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

Erstbezug nach Sanierung

Die Wohnung wird vor Bezug umfassend saniert:

Bad und WC neu gefliest

Sanitärinstallationen komplett erneuert inkl. Waschmaschinenanschluss

Neue Küche inkl. Kühl-/Gefrierschrank, Geschirrspüler, E-Herd, Dunstabzug und Backofen
(Mitgestaltung derzeit noch möglich)

Neuer Boden (Vinyl in Holzoptik)

Neue Fenster

Frisch ausgemalt

Bezug voraussichtlich ab 01.05.2026 möglich (eventuell früher).

Ausstattung

Neue Einbauküche sowie Einbauschränk im Abstellraum vorhanden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Gaszentralheizung (Heizkosten in den Betriebskosten enthalten)

Energieausweis vorhanden

Befristet auf 5 Jahre - mit Option auf Verlängerung

Gesamtbelastung / Warmmiete: € 1.680

Haustiere erlaubt: max. 1 Hund und/oder 1 Katze

Besichtigungen nach Vereinbarung

Lage

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, nur wenige Gehminuten vom Schloss Schönbrunn und Hietzing entfernt.

Die U4-Station Hietzing/Kennedybrücke erreicht man in ca. 4 Minuten zu Fuß – von dort gelangt man rasch in die Innenstadt (Karlsplatz, Schwedenplatz) sowie nach Hütteldorf. Bus- und Straßenbahnlinien (10, 52, 60 sowie 51A, 56A, 56B, 58A, 58B und die Nachtlinien N54 und N60) ergänzen die ausgezeichnete Anbindung.

Die nahegelegenen Rad- und Laufwege – unter anderem entlang des Wienfluss-Wegs – bieten ideale Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und erholsame Wege im Grünen.

Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Bipa, Apotheken) sowie zahlreiche Lokale und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Hadikpark (=Hundeauslaufzone mit 20.000m²) ist in 3 Gehminuten erreichbar. Der Schönbrunner Schlosspark und der Tiergarten Schönbrunn laden zu Freizeit und Erholung im Grünen ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	250,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

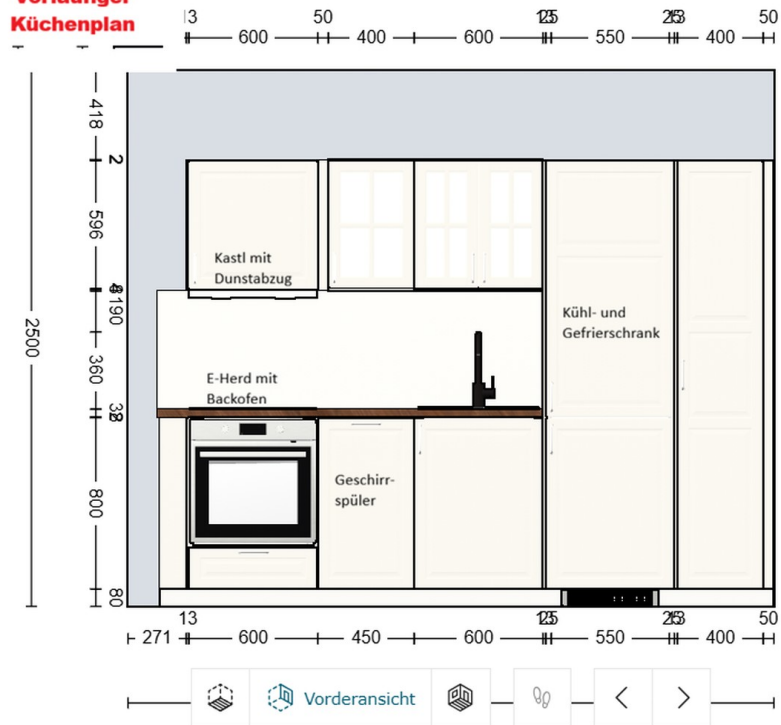
Exposé - Galerie



Grundriss 3D

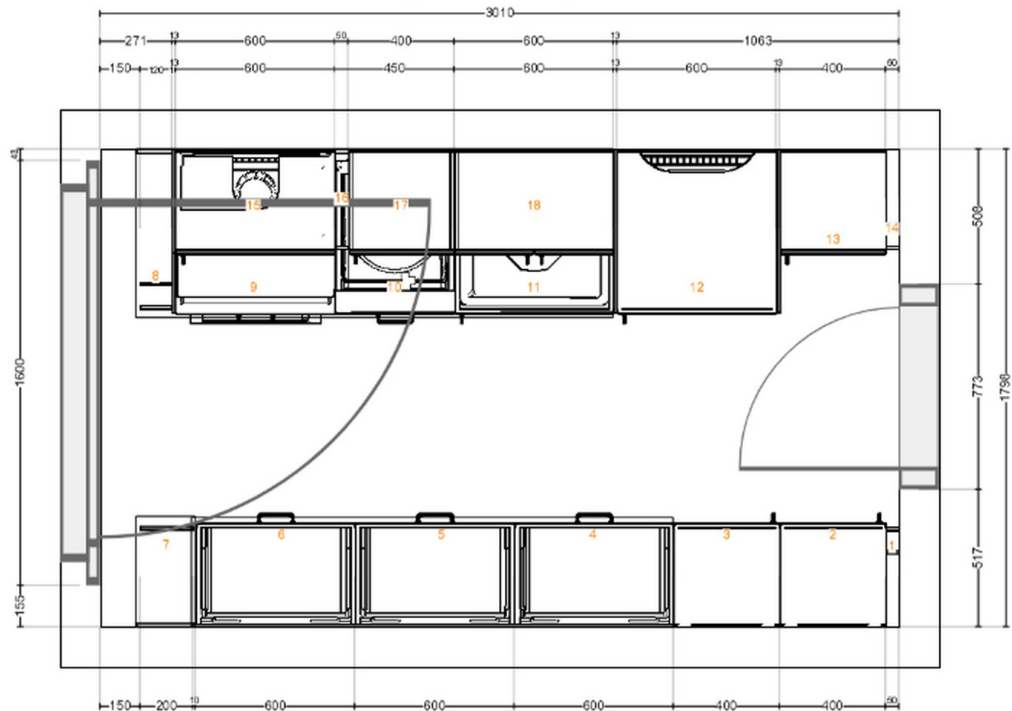
Exposé - Galerie

**Vorläufiger
Küchenplan**



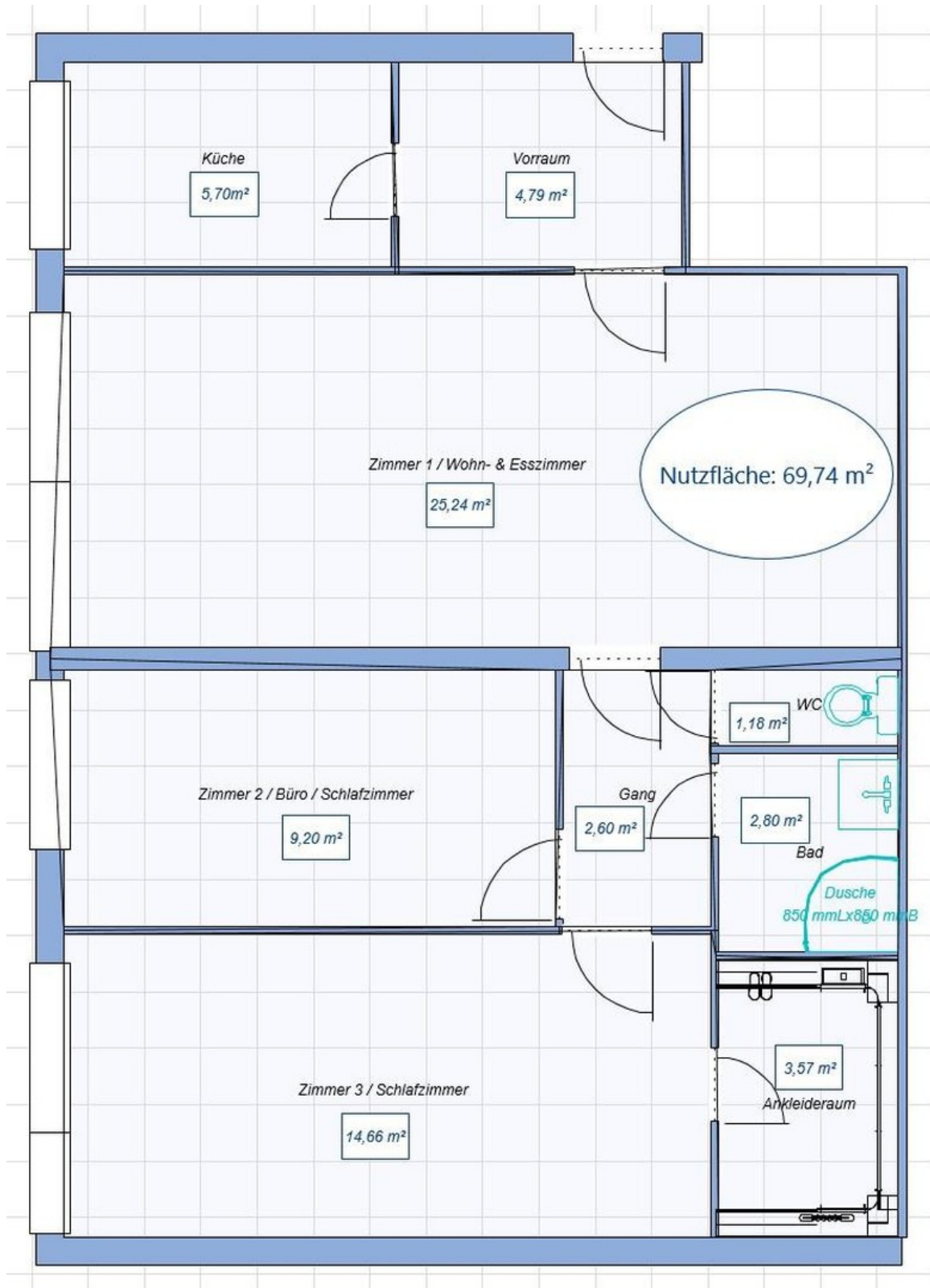
Küchenfront

Vorläufiger Küchenplan



Küche

Exposé - Grundrisse



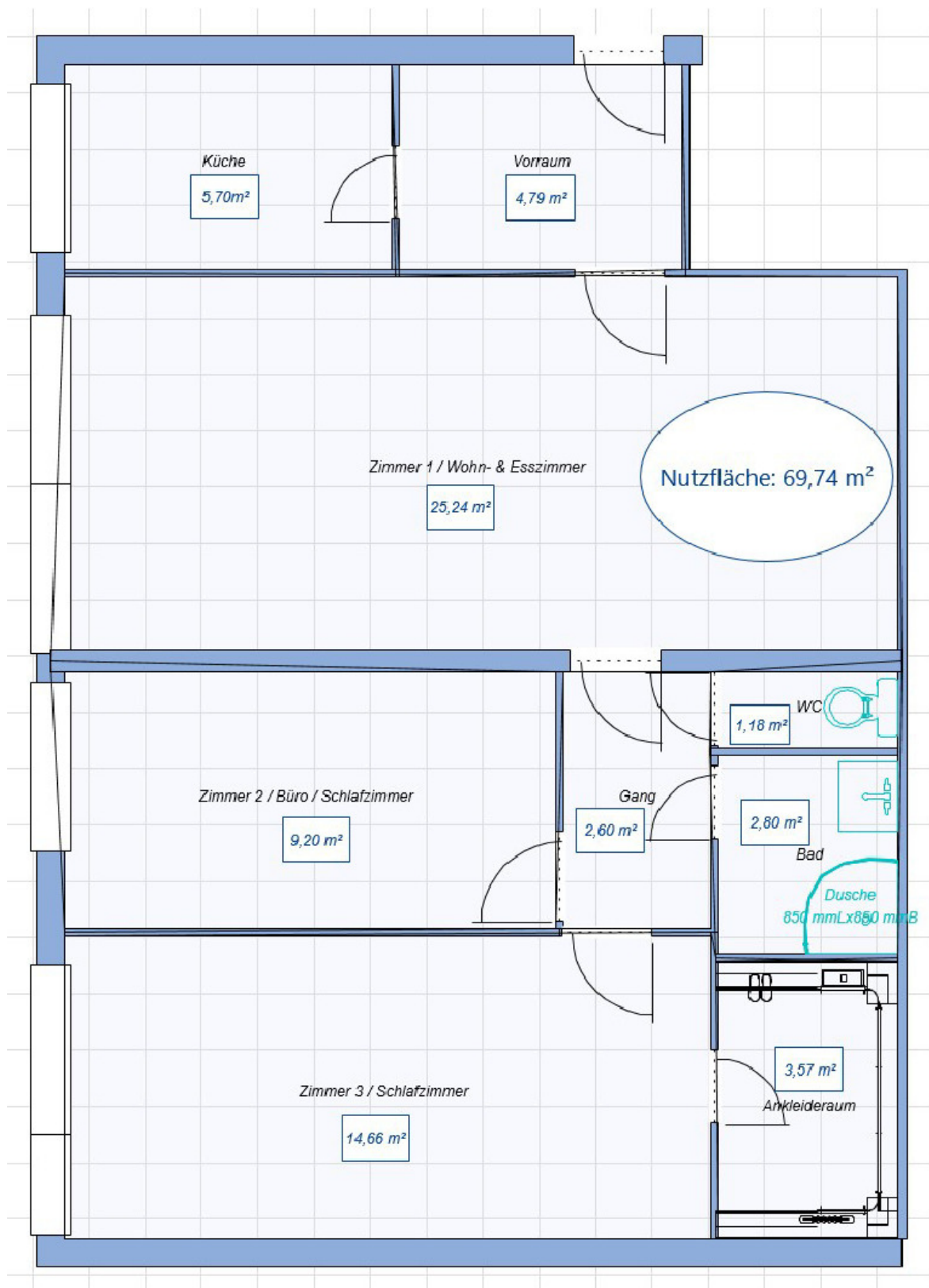
Grundriss 2D

Exposé - Grundrisse



Grundriss 3D

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

