

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 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	472 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	4.500 €	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 wurde umfangreich saniert:

Bad und WC neu gefliest

Sanitärinstallationen komplett erneuert inkl. Waschmaschinenanschluss

Neue Küche inkl. Kühl-/Gefrierschrank, Geschirrspüler, E-Herd, Dunstabzug und Backofen

Gesamte Elektrik erneuert

Neuer Boden (Vinyl in Holzoptik)

Neue 3fach verglaste Fenster

Frisch ausgemalt

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	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Gas
Baujahr	1969
HWB	96,50 kWh/(m²a)
HWB Energieklasse	D
fGEE	2,35
fGEE Energieklasse	D

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Vorraum

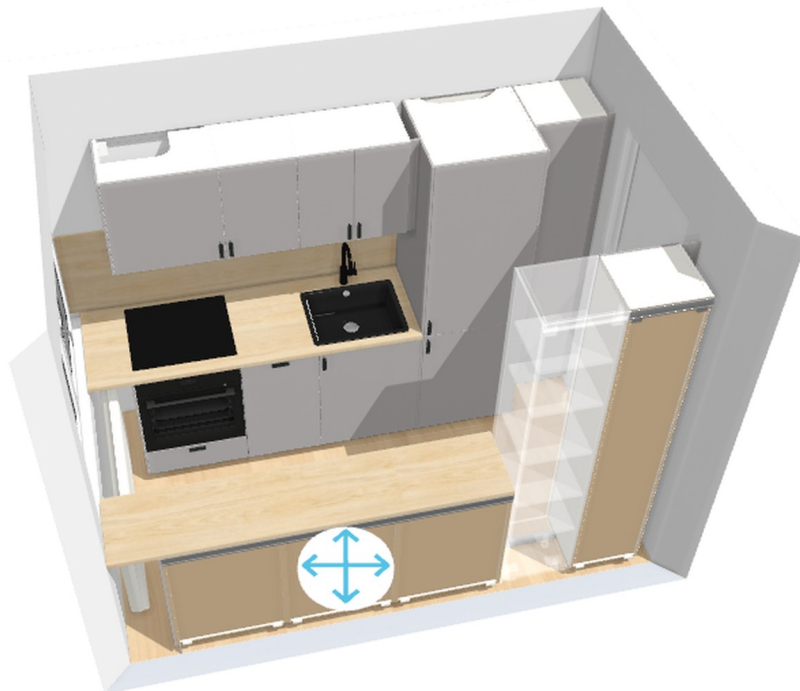


Vorraum

Exposé - Galerie

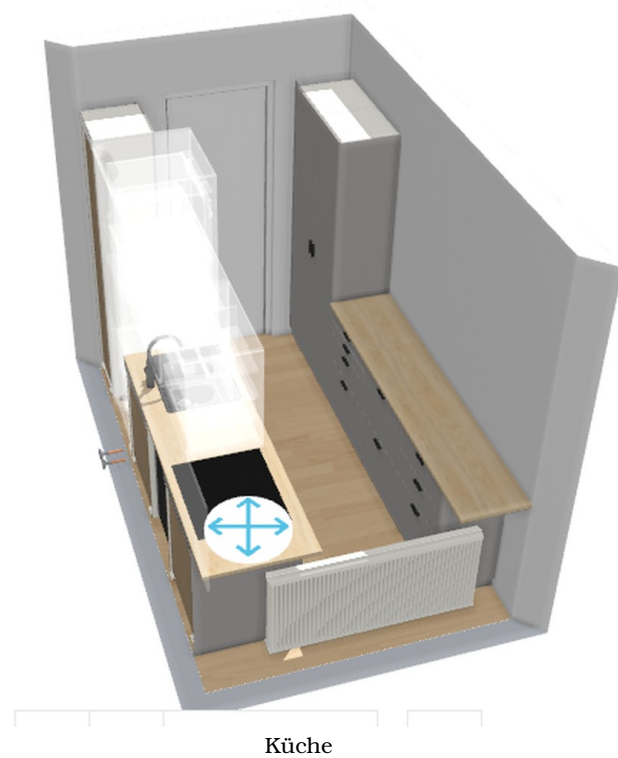


Eingangstür / Vorraum



Küche

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



WC



2. Schlafzimmer / Arbeitsraum

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer / Arbeitsraum



Großes Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer



Ankleideraum/Abstellraum



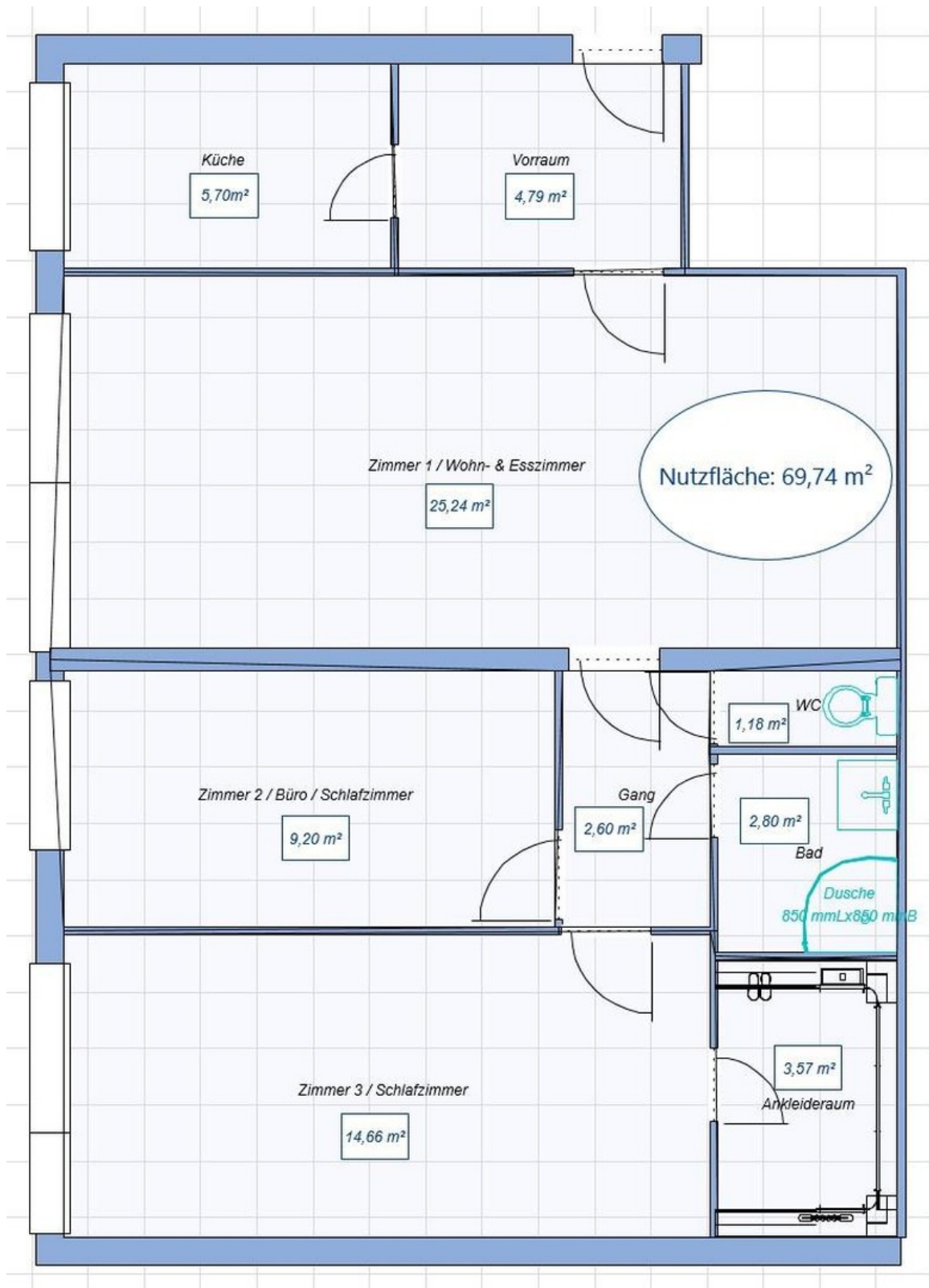
Hausansicht aus Garten

Exposé - Galerie



Aussicht in Garten

Exposé - Grundrisse



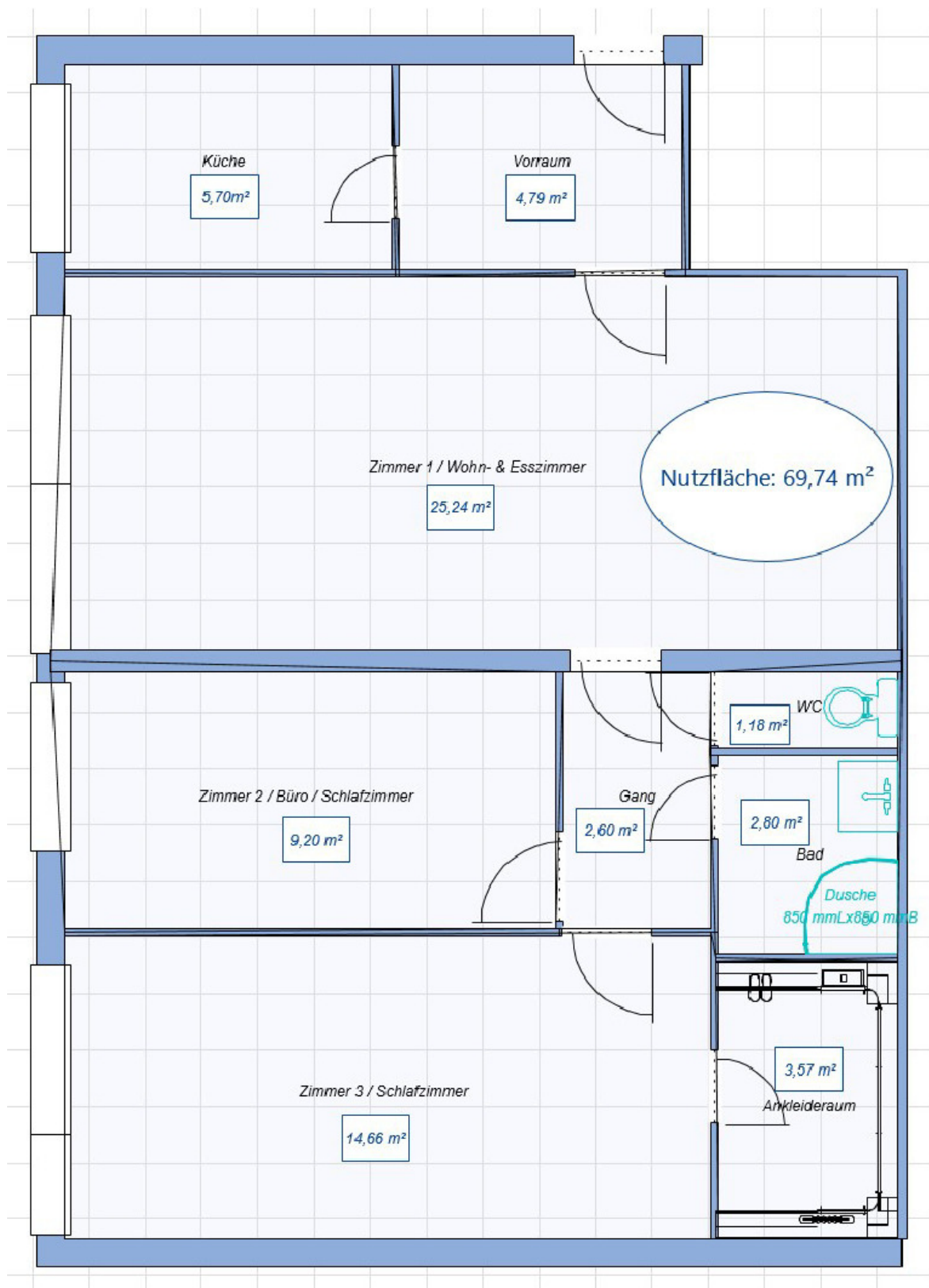
Grundriss 2D

Exposé - Grundrisse



Grundriss 3D

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

