

Exposé

Wohnung in Wien

Ruhige 3-Zimmer-Mietwohnung mit Loggia und Grünblick nahe Hietzinger Bad



Objekt-Nr. OM-424626

Wohnung

Vermietung: **1.837 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Privatanbieter

Münchenstraße 20
1120 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2007	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	96,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	246 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	5.510 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung wurde Ende 2025 renoviert, präsentiert sich in ausgezeichnetem Erhaltungszustand und besticht durch ihre ruhige Lage in einer Seitenstraße im 12. Bezirk – nur 2 Gehminuten vom beliebten Hietzinger Bad entfernt.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und ist bequem mit einem modernen Aufzug erreichbar.

Adresse: Münchenstraße 20, 1120 Wien

Wohnfläche: ca. 96 m² inkl. Loggia mit ca. 6 m²

Kellerabteil: ca. 4 m²

Ein Video der Wohnung finden Sie unter: youtube.com/shorts/ds6vKbQ8t1A?feature=share

Raumaufteilung

- Vorraum
- großzügiges Wohnzimmer
- helle Küche mit Essbereich mit ca. 19 m²
- Loggia mit ca. 6 m² und Blick ins Grüne
- zwei Schlafzimmer mit jeweils ca. 16 m²
- Bad mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und Fenster
- separates Gäste-WC (ebenfalls mit Fenster)
- praktischer Abstellraum
- Kellerabteil mit ca. 4 m²

Die Wohnung bietet mit ihrer durchdachten Aufteilung und ruhigen Lage höchsten Wohnkomfort für Paare, Familien oder Einzelpersonen. Besonders hervorzuheben ist das helle Badezimmer mit Tageslicht und die ruhige Loggia, die zum Entspannen ins Grüne einlädt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite beginnt bereits der 13. Bezirk, wodurch Sie die Vorteile von Meidling und Hietzing optimal vereinen. Der Ortskern Hietzing ist in rund 5 Minuten erreichbar, das Lainzertor und der Lainzer Tiergarten in ca. 10 Minuten.

Der Tiergarten Schönbrunn ist ebenso in nur 5 Minuten von Ihrer neuen Haustüre erreichbar.

Die Umgebung überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung:

- S-Bahn-Linie S80 (Station Speising)
- Straßenbahnlinie 60
- Buslinien 16A, 56A, 58A, 58B, 63A, N62
- Autobahnauffahrt zur A23 (Südosttangente) in ca. 10 min
- Flughafen Wien in ca. 30 Minuten erreichbar

In fußläufiger Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – vom Hietzinger Bad bis zum Lainzer und Schönbrunner Tiergarten.

Preis und Mietvertragsdauer

- Hauptmietzins: 1.590,00 €

- Betriebskosten: 246,72 €
- Heizung und Strom werden direkt nach Verbrauch abgerechnet
- Mietvertragsdauer: Befristet auf 3 Jahre.

Als Vermieter legen wir großen Wert auf ein langfristiges Mietverhältnis und sind an einer Verlängerung nach Ablauf der Befristung interessiert.

- Kaution: 5.510,16 €

Besonders wichtig ist uns, dass sich die künftigen Mieter:innen in der Wohnung wirklich zuhause fühlen und die Mietkosten gut zu ihrem Lebenskonzept passen. Daher bitten wir bei Abgabe des Mietanbots um Vorlage der letzten drei Gehaltsnachweise.

Highlights

- Ruhige Lage in Seitenstraße
- Loggia mit Grünblick
- Bad mit Dusche, Wanne, Doppelwaschbecken und Fenster
- Gäste-WC mit Fenster
- Separater Abstellraum
- Sehr gute öffentliche Anbindung
- Nähe Hietzinger Bad, Schönbrunner & Lainzer Tiergarten

Ein Video der Wohnung finden Sie unter: youtube.com/shorts/ds6vKbQ8t1A?feature=share

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um die Wohnung zu besichtigen – zögern Sie nicht zu lange, da vergleichbare Wohnungen in dieser Lage erfahrungsgemäß sehr rasch vergeben sind.

Ausstattung

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

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

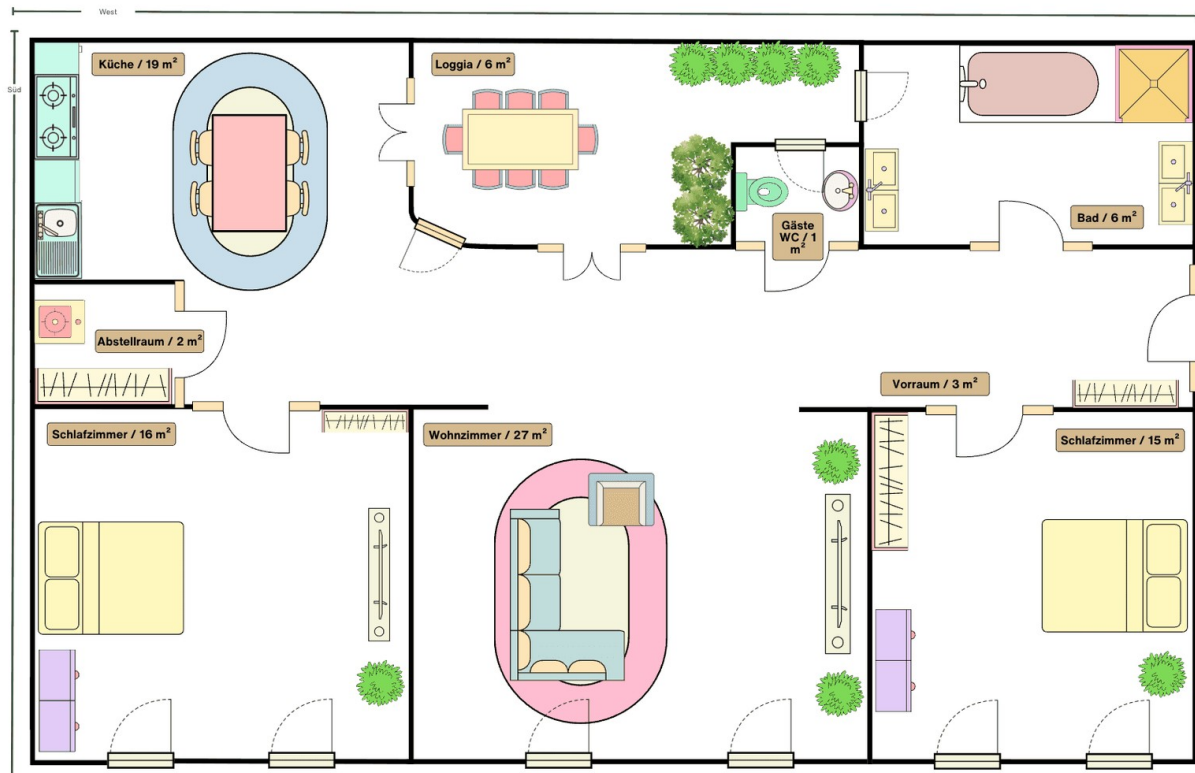
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	79,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

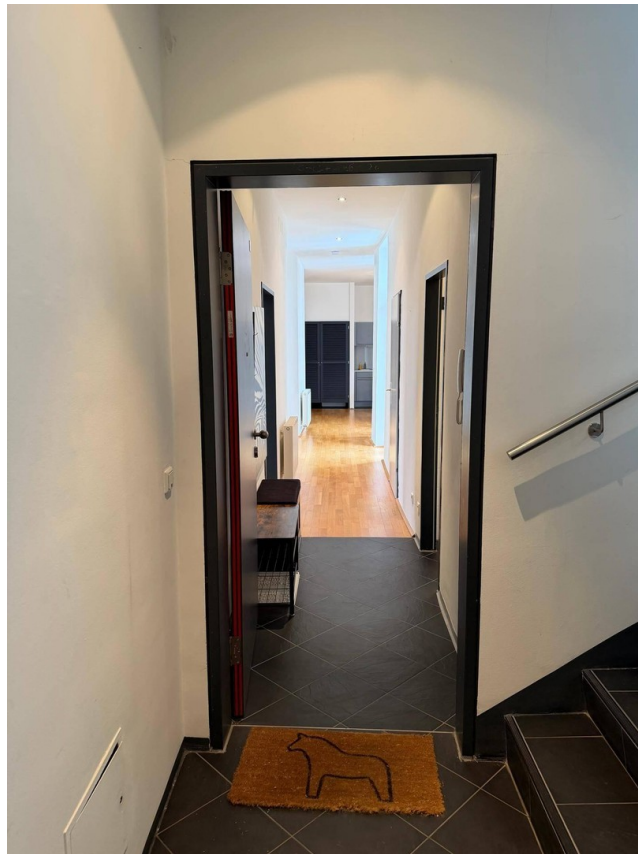
Münchenstraße 20 / 1120 Wien



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Münchenstraße 20 / 1120 Wien

