

Wien, Hietzing

# Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien und Garage

Codice oggetto: 20263443084



PREZZO D'AFFITTO: **1.388 EUR** • SUPERFICIE NETTA: **ca. 115,8 m<sup>2</sup>** • VANI: **4**

**Codice oggetto: 20263443084 - 1130 Wien, Hietzing**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 20263443084 - 1130 Wien, Hietzing**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>20263443084</b>	<b>Prezzo d'affitto</b>	<b>1.388 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 115,8 m<sup>2</sup></b>	<b>Appartamento</b>	<b>Piano</b>
<b>Vani</b>	<b>4</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>3</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile</b>
<b>Bagni</b>	<b>1</b>		
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1981</b>		
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x Parcheggio interrato</b>		

Codice oggetto: 20263443084 - 1130 Wien, Hietzing

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>163.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>05.05.2030</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1981</b>

Codice oggetto: 20263443084 - 1130 Wien, Hietzing

## La proprietà



Codice oggetto: 20263443084 - 1130 Wien, Hietzing

## La proprietà



Codice oggetto: 20263443084 - 1130 Wien, Hietzing

## La proprietà



Codice oggetto: 20263443084 - 1130 Wien, Hietzing

## La proprietà



Codice oggetto: 20263443084 - 1130 Wien, Hietzing

## La proprietà



Codice oggetto: 20263443084 - 1130 Wien, Hietzing

## La proprietà



**Codice oggetto: 20263443084 - 1130 Wien, Hietzing**

## Una prima impressione

Diese hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von 115,8 m<sup>2</sup>, einer durchdachten Raumaufteilung sowie zwei weitläufigen Loggien, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bieten. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage in ruhiger Lage des 13. Wiener Gemeindebezirks und eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

### Eckdaten

**Wohnfläche: 115,8 m<sup>2</sup>**

**4 Zimmer, 3 Schlafzimmer**

**Großzügiger Wohn- und Essbereich, 2 große Loggien, 1 Badezimmer,  
1 separates WC, 2 Abstellräume, Kellerabteil, Garagenstellplatz inklusive**

### Ausstattung

**Die Wohnung verfügt über eine moderne und hochwertige Ausstattung:**

**Siemens-Einbauküche**

**Maßgefertigte Vorzimmerschränke**

**Edle Parkettböden in den Wohnräumen**

**Hochwertige Fliesen in den Nassbereichen**

**Großzügige Fensterflächen für helle Wohnräume**

**Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung wie Sauna, Hobbyraum und Fahrradraum, Gepflegter Gartenbereich inkl. Kinderspielbereich**

### Mietkonditionen

**Einzug ab 01.09.2026**

**Befristung: 5 Jahre**

**Gesamtmiete: € 1.950,- pro Monat**

**Die Gesamtbelastung beinhaltet bereits sämtliche laufenden Kosten inklusive Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasser sowie den Garagenstellplatz.**

**Codice oggetto: 20263443084 - 1130 Wien, Hietzing**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohnlage des 13. Wiener Gemeindebezirks und bietet eine ideale Kombination aus hoher Lebensqualität, ausgezeichneter Infrastruktur und naturnahem Wohnen.**

**Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung und decken den täglichen Bedarf optimal ab. Für Erholung und Freizeit laden der Lainzer Tiergarten, der Hörndlwald sowie der Schlosspark Schönbrunn zu Spaziergängen, Sport und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.**

**Eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit mehreren Buslinien sowie der U4 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt. Auch mit dem Auto ist die Wohnung bestens angebunden – die Westausfahrt sowie die A1 sind in wenigen Minuten erreichbar.**

**Codice oggetto: 20263443084 - 1130 Wien, Hietzing**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**