

Grün wohnen in Hietzing – Ihr exklusiver Rückzugsort mit Terrasse und Garten

Eckdaten der Immobilie:

Adresse:	1130 Wien, Hietzinger Kai 91, Top 1
Wohnfläche:	76,00 m ²
Garten:	76,32 m ²
Terrasse:	22,80 m ²
Loggia:	2,77 m ²
Heizung:	Fußbodenheizung
Zustand:	sehr gepflegt, neuwertig
Zimmer:	3
Bad:	1 (mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinen-Anschluss)
WC:	separat
Möblierung:	moderne, großzügige Küche inkl. aller Elektrogeräte
Energieausweis:	HWB Klasse B 27 kWh/m ² a f _{GEE} Klasse A+I 0,63
Gesamtmiete:	€ 1.647,03 (inkl. Betriebskosten und USt.)
Heizung & Wasser:	€ 84,37
Kautiön:	€ 5.200, --
Befristung:	5 Jahre; Verlängerung bei gutem Mietverhältnis möglich
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Objektbeschreibung:

Diese stilvolle 3-Zimmer-Gartenwohnung vereint modernes Wohnen mit naturnaher Ruhe – mitten in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Sämtliche Wohnräume sind südseitig (und ausschließlich gartenseitig) ausgerichtet und bieten direkten Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse mit Blick auf drei prachtvolle Altbäume.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, ein schönes Schlafzimmer mit vorgelagertem Schrankraum, ein weiteres Schlaf- bzw. Arbeitszimmer, eine moderne Küche, ein elegantes Bad sowie ein separates WC. Der rund 76 m² große Garten schafft eine private Grünoase, perfekt für erholsame Stunden oder gesellige Abende im Freien.

Bodentiefe Fensterfronten mit elektrischen Außenrollos sorgen für lichtdurchflutete Wohnbereiche und ein angenehmes Raumklima – selbst an heißen Sommertagen. Die hochwertige Ausstattung umfasst eine voll ausgestattete Küche mit allen Markengeräten, ein besonders elegantes Badezimmer mit Wanne und großzügiger Dusche und eine überdachte Terrasse mit dezenter Beleuchtung, Strom- und Wasseranschluss.

Das Haus mit nur 9 Parteien wurde vor drei Jahren errichtet und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar und somit auch für ältere Menschen bestens geeignet.

Die Wohnung wird vorerst befristet auf 5 Jahre vermietet. Bei einem guten Mietverhältnis spricht nichts gegen eine Verlängerung (kein Eigenbedarf).

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in absoluter Ruhelage im 13. Bezirk – gartenseitig ausgerichtet, dennoch direkt am Hietzinger Kai. Die U4-Stationen Unter St. Veit und Braunschweiggasse sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. In der Umgebung finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung. Der Schlosspark Schönbrunn lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne auch abends oder am Wochenende zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartnerin:



Katharina Kasperkovitz
 Mobil: +43 664 460 0822
 E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu
www.gut-wohnen.eu





