

1140 Wien, Spallartgasse 9

**Koffer packen und einziehen!**

**Ruhig gelegene 3 Zimmer Wohnung | komplett möbliert**

EG - Top 1



Diese möblierte 3- Zimmer Wohnung besteht aus einem Vorzimmer, einer großzügigen Wohnküche, 2 Schlafzimmer, einem geräumigen Badezimmer mit moderner Dusche und Handtuchwärmer sowie einem separaten WC.

Die Wohnung wird möbliert vermietet (Vorzimmermöbel, Küche mit Markengeräten, Couch, Wohnwand, Esstisch, Kleiderschrank, Bett, weißes Regal im Schlafzimmer, Badezimmermöbel, Vorhänge im Wohnzimmer)

Weiters gehört ein geräumiges Kellerabteil zur Wohnung.

Alle Wohnräume sind mit Parkettböden, Nass- und Nebenräume mit keramischen Belägen, ausgestattet.

Im begrünten Innenhof gibt es Sitzmöglichkeiten sowie eine Sandkiste.

Flächen	Wohnfläche	81,22 m <sup>2</sup>
Zimmer	3 (1 Wohnküche, 2 Schlafzimmer, Vorraum, Bad, WC, Kellerabteil)	
Baujahr	2009	
Stockwerk	EG	
Details	Begrünter Innenhof mit Spielplatz/Sandkiste, Tiefgarage, Lift, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum	
Heizungsart	Gaszentralheizung, HWB 38,7 kWh/m <sup>2</sup> (Klasse B)	
Anschlüsse	UPC, Internet, Telefon	
Kosten	€	921,99 Miete netto exkl. USt.
	€	168,91 Betriebskosten netto exkl. USt.
	€	109,09 Umsatzsteuer
	€	<b>1.199,99 Gesamtmiete inkl. USt.</b>
	€	2.618,16 Provision inkl. 20% USt.
	€	4.799,00 Kautions

#### Kontakt

Hübl & Partner  
Immobilientreuhand GmbH

Sandra Klement  
T 01 277 88 11  
Mobil: 0676/971 39 32  
www.huebl-partner.com  
office@huebl-partner.com

1140 Wien, Spallartgasse 9

**Koffer packen und einziehen!**

**Ruhig gelegene 3 Zimmer Wohnung | komplett möbliert**

EG - Top 1

## Beste Lage und ausgezeichnete Infrastruktur

### Öffentliche Verkehrsmittel

- U-Bahn Linie U3 (Hütteldorfer Straße)
- Schnellbahn Linie S45 Vorortelinie (Breitensee)
- Straßenbahn Linien 10, 46, 49
- Buslinien 41A, 12A, 51A

### Shopping, Unterhaltung & Gastronomie

- Einkaufszentrum Meiselmarkt, Hütteldorfer Str. 81B
- Gasthaus zum Breitenseer, Breitenseer Straße 18
- Anna & Jagetsberger, Breitenseer Straße 40
- Danielas Back café, Breitenseer Straße 17
- Trattoria La Sicilia, Sampogasse 13
- China Restaurant zum goldenen Panda, Breitenseer Str. 3
- Biergartl Bräu, Huttengasse 1
- Pizzeria San Marino, Kandlerstraße 24

### Supermärkte

- Billa, Kandlerstraße 22
- Hofer, Maroltingergasse 1
- Merkur, Hütteldorfer Straße 112
- Spar, Breitenseer Straße 76

### Apotheken

- Park Apotheke, Hütteldorfer Straße 145
- Schützengel Apotheke, Breitenseer Straße 10

### Krankenhäuser

- Hanusch Krankenhaus, Heinrich-Collin-Straße 30

### Schulen & Kindergärten

- Volksschule, Lortzinggasse 2
- Josefinum, Breitenseer Straße 31-33
- Musisch kreative Mittelschule, Spallartgasse 18
- Kindergarten/Hort der Wr. Kinderfreunde, Prochstraße 23
- KIWI Kindergarten, Hütteldorfer Straße 112a
- Kindergarten der Stadt Wien, Kandlerstraße 10

### Ärzte

- Dr. Ulrike Rabl, Breitenseer Straße 13/2 (Allgemeinmedizinerin)
- Orthopädiepraxis Hütteldorf, Hütteldorfer Straße 98/5 (Orthopäde)
- Dr. Wolfgang Mostbeck, Hütteldorfer Straße 102 (Zahnarzt)
- Dr. Michael Hörner, Hütteldorfer Straße 117/9 (Hautarzt)
- Dr. Alexandra Zamberger, Breitenseer Straße 76-80/2/L4 (Hals-, Nasen- und Ohrenärztin)
- Dr. Isabel Barci, Breitenseer Straße 20-22 (Frauenärztin)
- Dr. Friedrich Fuchs, Hütteldorfer Straße 90 (Urologe)
- Radiologicum Penzing, Kufsteingasse

