

Erstbezug nach Sanierung: Wohnen in Hietzing



Objektnummer: 8425/45

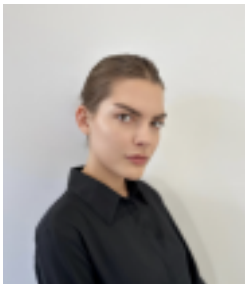
Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuehand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1953
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	530.000,00 €
Betriebskosten:	190,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



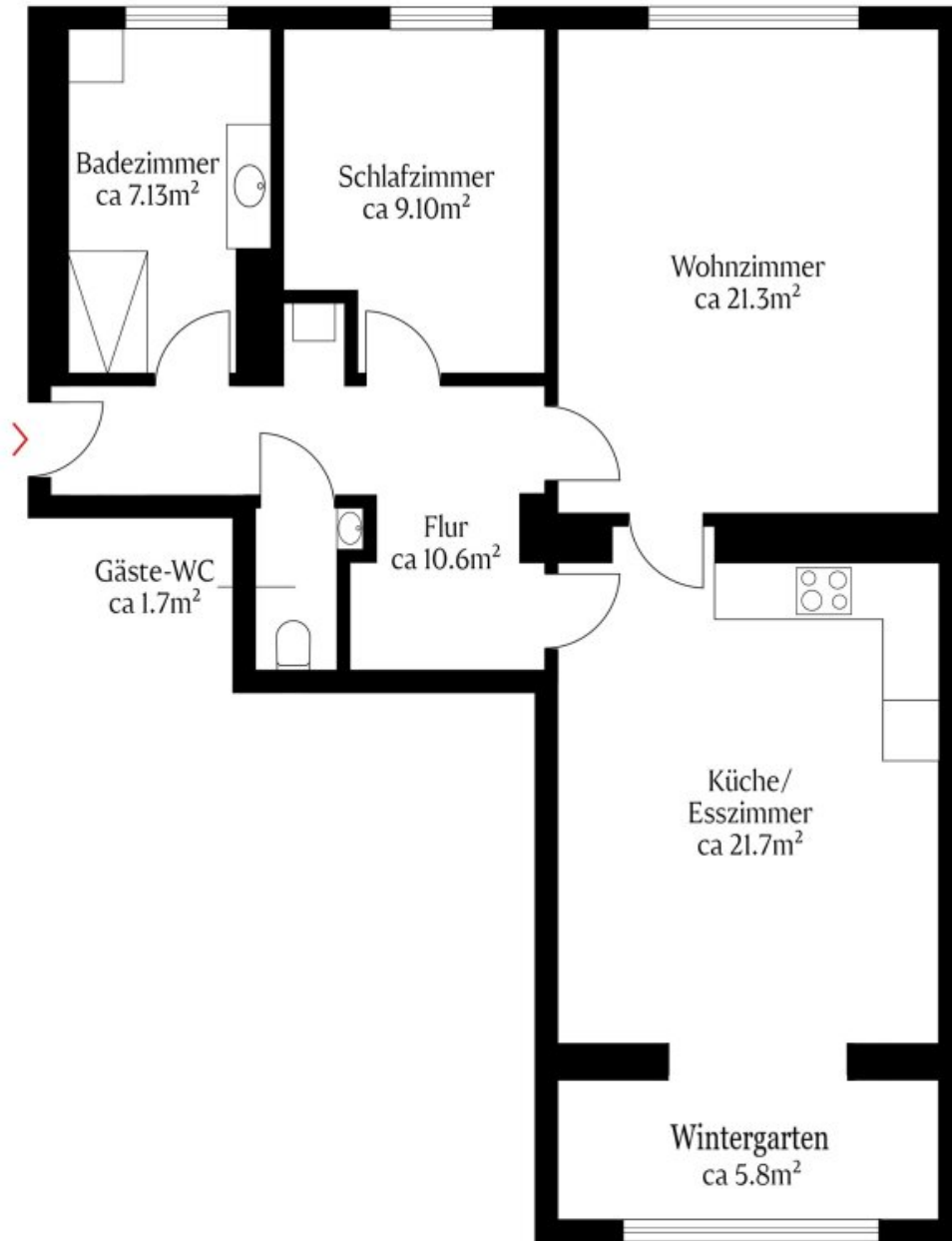
Lucie von Alten

von Alten Immobilienreuehand e.U.
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

T +4369910816911
H +4369910816911







ngerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber
er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen



Objektbeschreibung

Die Vorzüge dieser Immobilie:

- + Erstbezug nach Sanierung
- + Baujahr: 1953
- + 1. Liftstock
- + ca. 78 m² zzgl. Kellerabteil
- + 3 Zimmer
- + 2 Schlafzimmer
- + Loggia
- + Badezimmer mit Dusche und zwei Waschbecken
- + WC separat
- + Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- + Ruhige Lage dank Innenhof Ausrichtung
- + Parkettböden

Die Wohnung

Diese Wohnung im **1. Liftstock** verfügt über eine Wohnfläche von **78 m²**. Alle Räume sind **zentral begehbar**: Ein modernes **Bad mit Dusche**, ein **separates WC** sowie **zwei Schlafzimmer**. Die **Loggia** mit Südausrichtung schließt an den geräumigen Wohn-Essbereich mit **Einbauküche** an. Das **1953** erbaute Gebäude wurde **2011 umfassend thermisch saniert**. Der gesamte Wohnbereich ist mit **Fischgrätparkett** ausgestattet. Die Wohnung ist durch die **Ausrichtung zum Innenhof** besonders ruhig.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Ihr Vertrauen ist uns wichtig – setzen Sie auf Erfahrung, Kompetenz und erstklassigen Service. Wir freuen uns, Sie auf Ihrem Weg zum Eigenheim begleiten zu dürfen. Unsere Finanzierungsexpertin Ewa Karatzis bietet Ihnen nach einem unverbindlichen Beratungsgespräch, unabhängig von Interessen der Banken, maßgeschneiderte Finanzierungslösungen. Durch die Kooperation mit allen namhaften österreichischen, aber auch deutschen Kreditinstituten, ist eine rasche und unkomplizierte Abwicklung sichergestellt. Aktuelle Zinssätze sind je nach Bonität ab 3 % pa realistisch.

Die Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einem angesehenen Viertel Wiens mit guter Infrastruktur. Der nahe **Schlosspark Schönbrunn**, ein UNESCO-Weltkulturerbe, lädt zu Spaziergängen ein. **Parks und Gärten** schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Boutiquen, Geschäfte und Cafés prägen die Gegend. **Lokale und internationale Gastronomie** sowie **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf sind gut erreichbar. Die Nähe zu **Schulen und Bildungseinrichtungen** macht Hietzing besonders familienfreundlich.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht schnellen Zugang zum Stadtzentrum, **Autobahnen und öffentlichen Verkehrsmitteln**.

Öffentliche Anbindung

In ca. **8 Gehminuten** erreicht man die **U-Bahnstation U4 Unter Sankt Veit** oder in **ca. 10 Minuten die U-Bahnstation U4 Braunschweiggasse**, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum bietet.

Zahlreiche **Straßenbahnlinien**, darunter **10, 49, 52, 60** und **Bushaltestellen** wie z.B. **Rossinigasse 54A** oder **Preindlgasse 53A/54A** sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap