

**2023 NEU sanierte 3,5 Zimmer Wohnung mit top
Ausstattung und bester Nachbarschaft. Schnell sein!!!**



Objektnummer: 281045

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hietzinger Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1960
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,40 m ²
Nutzfläche:	77,10 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	459.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.953,31 €
Betriebskosten:	161,54 €
USt.:	16,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

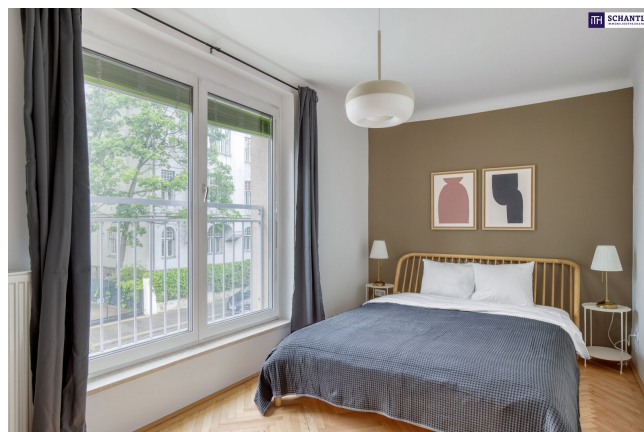
Ihr Ansprechpartner

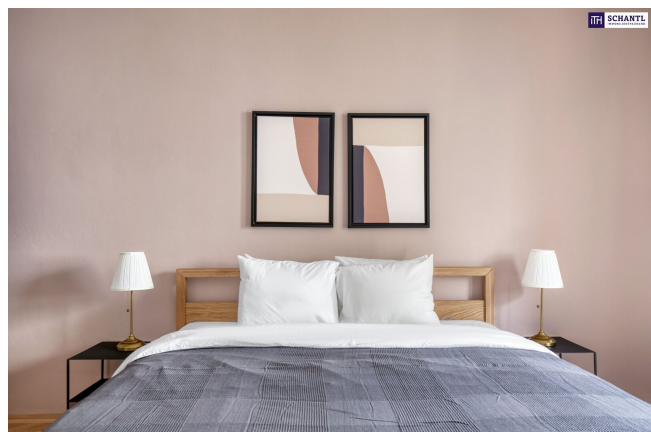


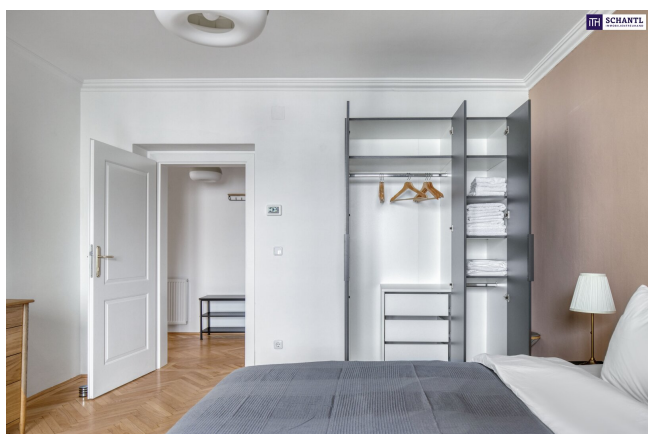
Mark Pretenthaler





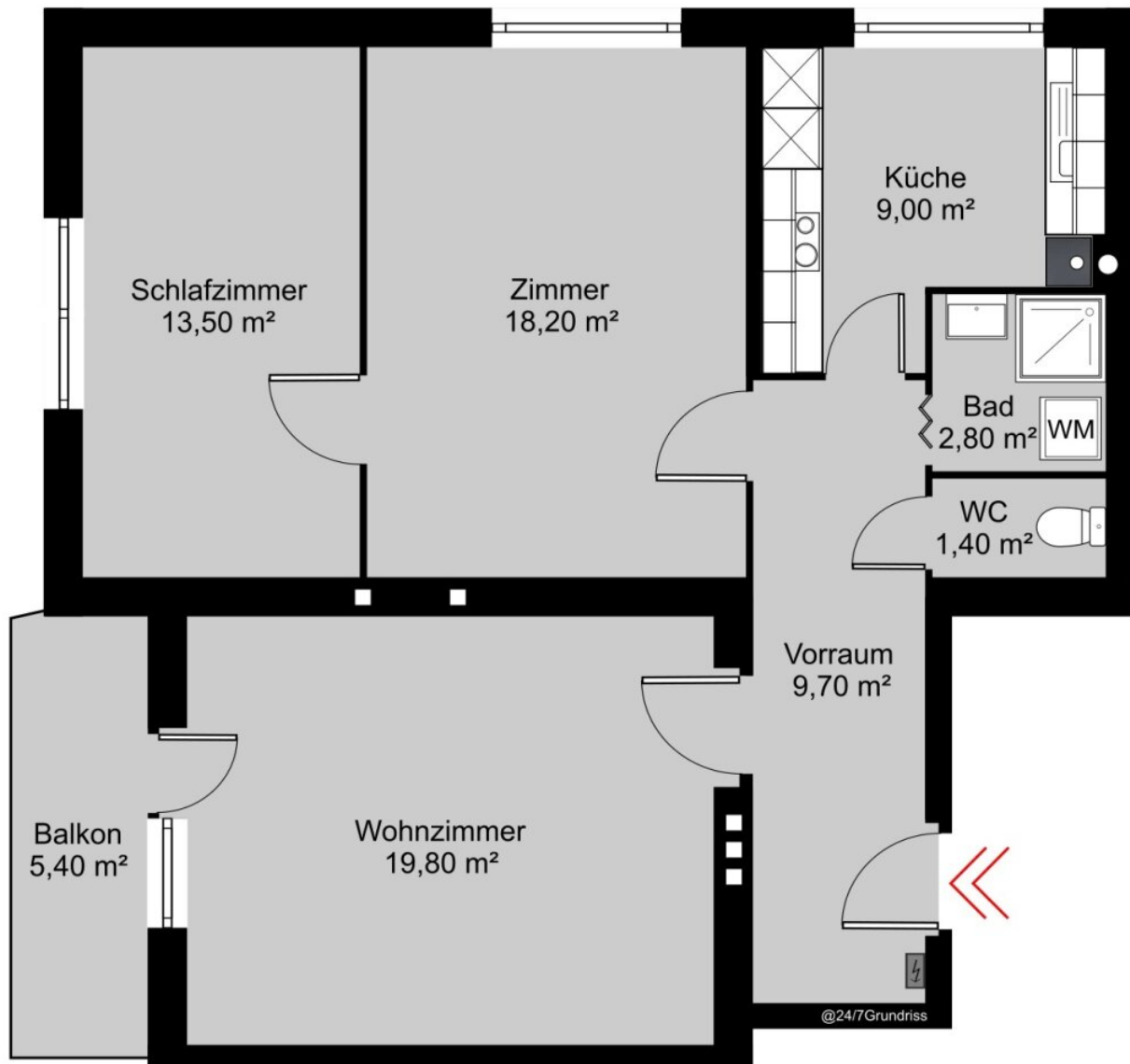












Objektbeschreibung

Charmantes Wohnen im 13. Bezirk – Ihr neues Zuhause in bester Nachbarschaft!

Treten Sie ein und fühlen Sie sich sofort zu Hause. In bester Lage, erstrahlt diese Wohnung seit 2023 in neuem Glanz. Diese großzügige Wohnung im 1. Obergeschoss, hat eine ideale Ausrichtung nach Süd-Ost, was den ganzen Tag über angenehmes Licht verspricht. Mit einer **Wohnfläche von ca. 74,4 m²** und dem **Balkon mit ca. 5,4 m²** bietet diese Wohnung viel Raum zum Wohlfühlen und entspannte Stunden zu Hause. Der **helle Wohn-Essbereich** mit direktem Zugang zum Balkon, ist perfekt für gesellige Stunden, oder ruhige Momente im Freien. Die **beiden Schlafzimmer** bieten viel Platz und Flexibilität für Familien, Paare, oder die Nutzung als Arbeits- oder Gästezimmer. Das kompakte Badezimmer und das **separate WC** sind praktisch in die Wohnung integriert. Ein einladendes Vorzimmer rundet die gut durchdachte Raumaufteilung ab.

FACTS:

- Wohnung wurde 2023 kernsaniert
- Fischgräten Parkett
- Neue Heizung und Elektrik
- 1 Jahr alte Küche
- Wasserleitungen für Sanität neu
- Fenster wurden ca. 2010 getauscht

Kaufpreis: € 459.000,–

Wohnfläche: ca. 74,4 m² + Balkon: ca. 5,4 m² + Kellerabteil

Beziehbar: ab Juli 2025

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie den einzigartigen Charme dieser Wohnung mit Balkon!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap