

**ERSTBEZUG Familien- oder Pärchentraum mit 193m<sup>2</sup>  
EIGENGARTEN & 14m<sup>2</sup> Terrasse - nahe Wienerwald - 1140  
Wien**



**Objektnummer: 6460/249**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	192,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,86 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,51
<b>Kaufpreis:</b>	540.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

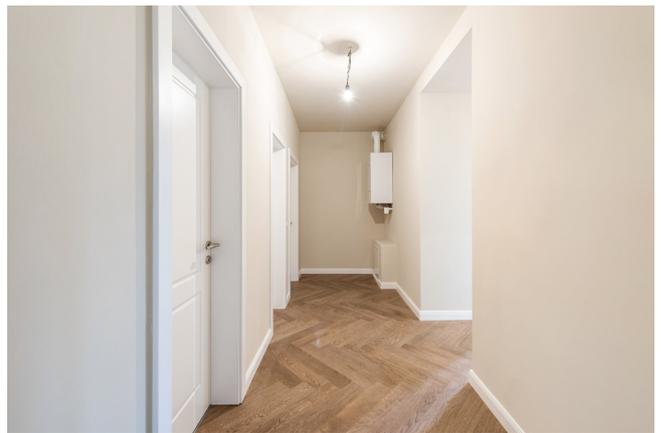


**Cathrin Markiewicz**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien























HÜTTERGASSE 21, 1140 WIEN

# Wohnung TOP Nr°2

Erdgeschoss / Garten

Innenfläche: 80,27 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 14,10 m<sup>2</sup>  
Garten: 192,58 m<sup>2</sup>

Der Grundriss dient der Veranschaulichung der Wohnung betreffend Lage, Größe und Raumaufteilung. Technisch erforderliche Änderungen während der Bauphase vorbehalten. Die angegebenen Quadratmeter sind Circomäße. Die dargestellte Möblierung ist im Kaufpreis nicht inkludiert und stellt lediglich einen unverbindlichen Möblierungsvorschlag dar. Alle Inhalte und Darstellungen vorbehaltenlich Satz- und Druckfehler.

0 1 2 3 m  
Maßstab: 1:100

Version 1.1  
Stand: 21.05.2025



# Objektbeschreibung

## **Charmante, stilvoll neu renovierte Altbauwohnung mit großzügigem Garten – Wohnoase am Stadtrand von Wien**

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Eigentumswohnung in einem liebevoll gepflegten Altbau aus dem Jahr 1910 mit nur fünf Wohneinheiten – eine Rarität in dieser Form. Die rund 80 m<sup>2</sup> große Wohnung wurde **2025 umfassend und hochwertig renoviert** und vereint auf gelungene Weise **historischen Altbauflair mit modernem Wohnkomfort**. Besonderes Highlight: ein **193 m<sup>2</sup> großer, privater Garten** – eine grüne Wohlfühloase mit direktem Zugang sowohl von der Wohnung als auch vom **eigenen KFZ Stellplatz**.

**Der direkte Gartenzugang, die großzügige Terrasse und die ruhige, kleine Hausgemeinschaft verleihen dieser Wohnung das besondere Wohngefühl eines eigenen kleinen Stadthauses - eine seltene Kombination aus Lebensqualität und Privatsphäre.**

### **Die Wohnung im Überblick:**

- ca. 80 m<sup>2</sup> optimal geschnittene Wohnfläche mit hoher Raumqualität
- ca. 193 m<sup>2</sup> sonniger Eigengarten – perfekt für Familien, Paare und Naturliebhaber
- großzügige, offene Wohnküche mit direktem Zugang zur ca. 14 m<sup>2</sup> großen Terrasse und zum Garten
- zwei helle Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar
- modernes Badezimmer mit freistehender Wanne, bodengleicher Dusche, stilvollen Fliesen (Marazzi), hochwertigen Armaturen und elegantem Waschbecken (Villeroy&Boch) sowie Waschmaschinenanschluss
- separates WC (Villeroy&Boch, Geberit)
- neue Fischgrätparkettböden – stilvoll, warm und zeitlos schön
- hohe Decken und große Fenster – klassischer Altbaucharme trifft auf moderne Eleganz

- besonders warme, harmonisch abgestimmte Wandfarben sorgen für eine behagliche Wohnatmosphäre
- neue Junkers Therme
- Innentüren im Alt-Wien Stil
- Kellerabteil
- eigener KFZ Parkplatz

Das Wohnhaus wurde 2003 saniert. Die Wohnung selbst erstrahlt dank der 2025 abgeschlossenen Renovierung in neuem Glanz. Sie eignet sich ideal für alle, die ein stilvolles Zuhause mit großzügigem Außenbereich in naturnaher Lage und guter Anbindung an Wien suchen.

### **Perfekte Lage in Hütteldorf:**

Die Wohnung befindet sich in einer wenig frequentierten Seitenstraße in einer der begehrten Wohngegenden des 14. Bezirks. Trotz der ruhigen Lage bietet die Umgebung eine hervorragende Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten:

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- **U-Bahn:** Die U4-Station Hütteldorf ist etwa 15 Autobus- und 8 Autominuten entfernt. Von hier gelangen Sie direkt ins Stadtzentrum (Karlsplatz, Schwedenplatz) und haben auch Anschluss an andere Verkehrsmittel.

**Buslinien:** Die Buslinie 49A ist in der Nähe und verbindet Sie mit weiteren wichtigen Knotenpunkten im Bezirk.

- Ebenso fährt die Buslinie 47A in der Umgebung, die Sie schnell zu nahegelegenen Zielen oder zur U-Bahn bringt.
- **S-Bahn und Regionalzüge:** Der Bahnhof Wien Hütteldorf bietet neben der U4 auch S-Bahn- und Regionalverbindungen, mit denen Sie schnell zu Zielen innerhalb Wiens und darüber hinaus gelangen können.

### **Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur:**

- **Supermärkte** befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar.
- **Auhof Center:** Nur wenige Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt liegt das Auhof Center, eines der größten Einkaufszentren Wiens. Hier finden Sie alles von Modegeschäften über Elektronikläden bis hin zu Restaurants und einem Kino.

### **Freizeit und Erholung:**

- **Wienerwald:** Der Wienerwald ist praktisch direkt vor der Haustür und lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Perfekt für Natur- und Sportliebhaber.
- **Hadikpark:** In der Nähe gibt es auch den Hadikpark, ideal für sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen.
- **Lainzer Tiergarten:** Einer der schönsten Naturparks Wiens, der Lainzer Tiergarten, ist ebenfalls nicht weit entfernt. Ein wunderbares Ausflugsziel für Familien und Naturliebhaber.

### **Schulen und Kindergärten:**

In der Umgebung gibt es mehrere Kindergärten und Schulen, darunter das Gymnasium Hütteldorf sowie mehrere Volks- und Mittelschulen, die die Gegend besonders familienfreundlich machen.

### **IHR MEHRWERT:**

- wunderschön Wohnen in einem der beliebtesten Bezirke Wiens

- Leben im ruhigen Grünen
- optimale Gestaltungsmöglichkeit des Eigengartens
- hervorragende Kombination aus Ruhe, Natur und städtischer Anbindung
- eigener Stellplatz

#### **KONDITIONEN:**

**Kaufpreis der Wohnung inklusive Stellplatz:** € 540.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** ab sofort

***Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 4050 oder unter [cm@carma-partner.at](mailto:cm@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.***

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <3.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap