Charmante 4?Zimmer?Wohnung mit Gemeinschaftsgarten & Top?Anbindung in Hietzing

Objektnummer: 4356/172

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,63 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	157,77 €
USt.:	15,78 €

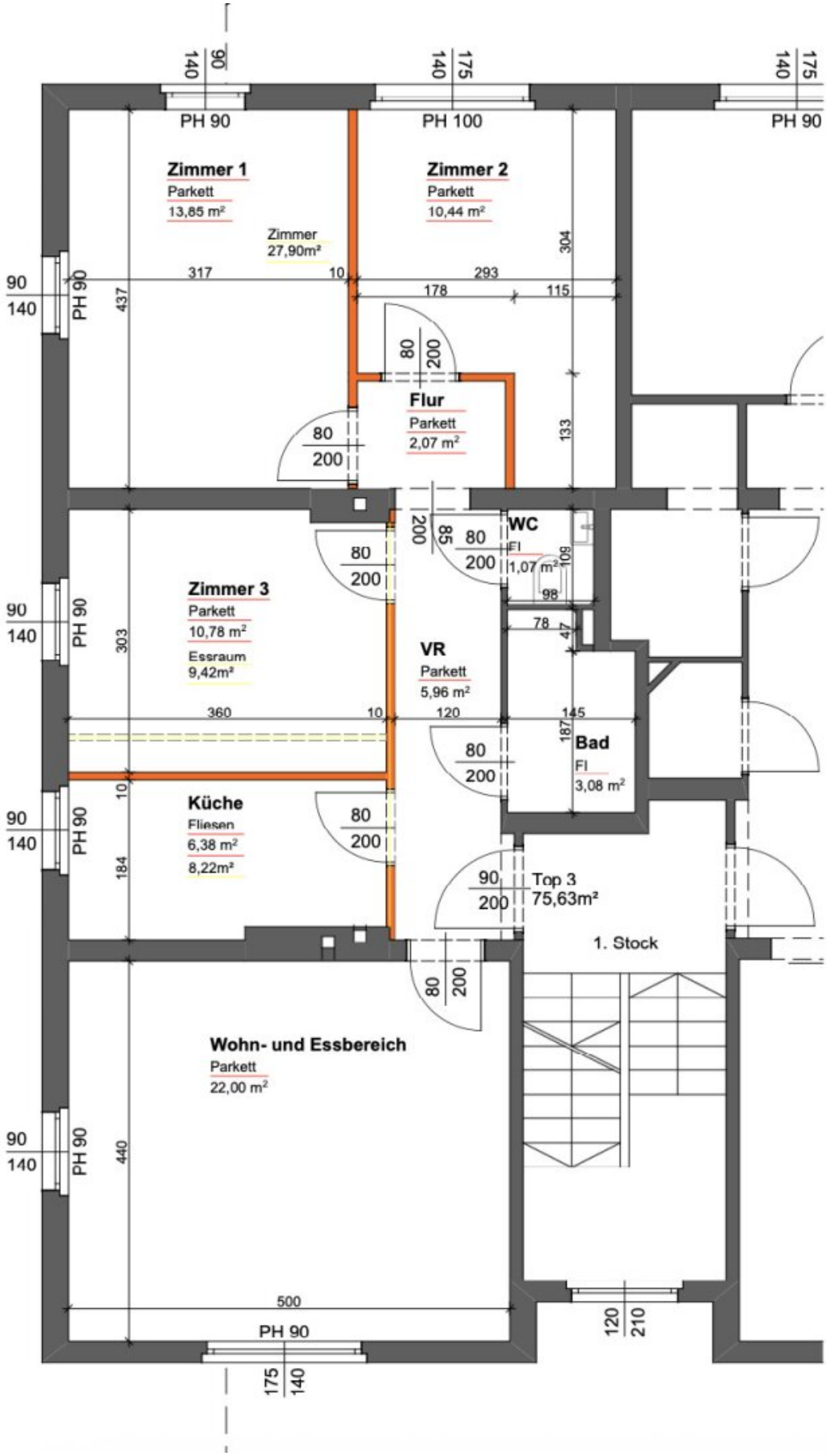
Provisionsangabe:

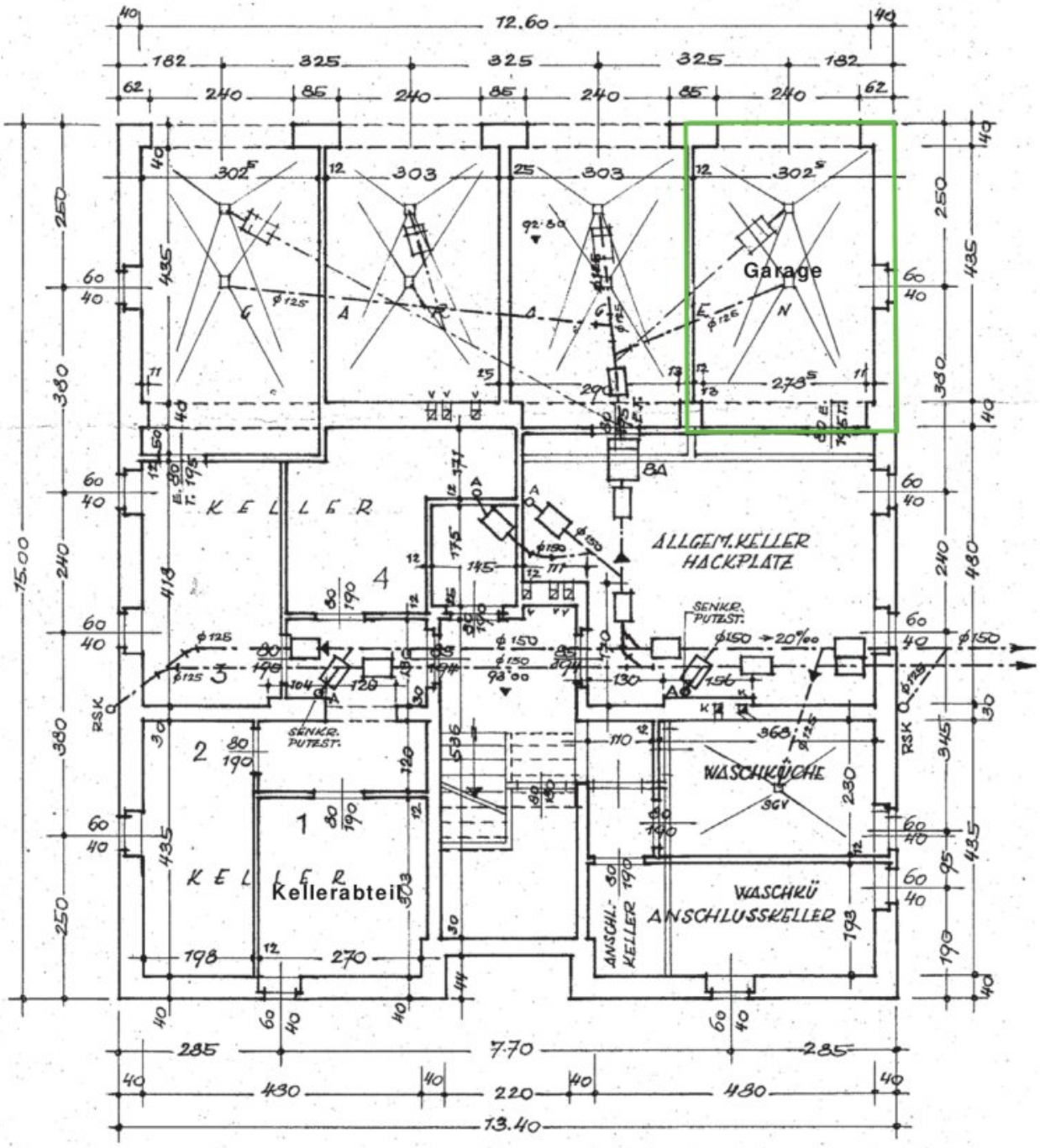
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien


Zimmer 1
Parkett
13,85 m²
Zimmer
27,90m²
Zimmer 2
Parkett
10,44 m²
Flur
Parkett
2,07 m²
WC
Fl
1,07 m²
Zimmer 3
Parkett
10,78 m²
Essraum
9,42m²
VR
Parkett
5,96 m²
Bad
Fl
3,08 m²
Küche
Fliesen
6,38 m²
8,22m²
Top 3
75,63m²
1. Stock
Wohn- und Essbereich
Parkett
22,00 m²
PH 90
PH 100
PH 90
PH 90
PH 90
PH 90
PH 90
PH 90



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Helle 4?Zimmer?Wohnung in ruhiger Seitenstraße im Herzen von Hietzing. Gepflegtes Mehrparteienhaus mit nur 4 Wohneinheiten und gemeinschaftlichem Garten, zusätzlich Waschküche & Sauna. Öffentliche Anbindung top (U4, Bus, Straßenbahn, S?Bahn). Nahversorgung, Schulen und Parks in wenigen Gehminuten.

Highlights

- Ruhige Seitenstraße im **13. Bezirk**
- Nur **4 Wohneinheiten** im Haus
- **Gemeinschaftsgarten**, Waschküche & Sauna
- Sehr gute öffentliche Anbindung (U4, Bus, Straßenbahn, S?Bahn)
- Nahversorgung & Freizeitmöglichkeiten fußläufig

Öffentliche Anbindung

- **Buslinien:** 53A, 54A, 56A, 56B, 8A – in wenigen Gehminuten erreichbar
- **U?Bahn:** U4 **Hietzing** in ca. **5 Minuten** Busfahrt (z. B. 56A/56B); direkte Verbindung ins Stadtzentrum (Karlsplatz, Schwedenplatz, Donaukanal)
- **Straßenbahn:** Linien **60** und **62** – direkte Verbindung Richtung Innenstadt
- **S?Bahn: S80** – schnelle Anbindung Richtung Meidling und Praterkai

Dank dieser Infrastruktur sind sowohl das Wiener Stadtzentrum als auch das Umland rasch und unkompliziert erreichbar.

Lage

Zentrale Hietzinger Wohnlage mit perfekter Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs,

Schulen, Parks und öffentliche Verkehrsmittel sind in **wenigen Minuten** erreichbar.

Raumaufteilung (ca. 75,6 m²)

- Vorraum
- Flur
- **3 Schlafzimmer**
- Küche
- **Wohn?/Essbereich**
- Bad
- WC

*Hinweis: 1. Stock, **ohne Lift**.*

Kosten

- **Kaufpreis Wohnung:** € 399.000,–
- **Garagenbox (optional):** € 30.000,–
- **Käuferprovision:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

(Betriebskosten, Rücklage und Heizung nach Auskunft; Energieausweis wird nachgereicht.)

weitere Angaben

- Liegenschaft: gepflegtes Wohnhaus mit nur 4 Einheiten
- Allgemeinflächen: **Gemeinschaftsgarten**, Waschküche, **Sauna**
- Heizung/WW: lt. Verkäufer (Details auf Anfrage)

Kontakt & Besichtigung

Herr Bruno Franz

Tel.: **+43 664 3553 790 oder +43 660 245 44 57**

? *Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer an.*

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und erfolgen **ohne Gewähr**; Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Maßangaben sind circa?Werte.

Kontakt:

Herr Bruno Franz | Tel.: +43 664 3553 790

? Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer an.

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap