

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



**Objektnummer: 4356/172**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 117,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,77 €
<b>USt.:</b>	15,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

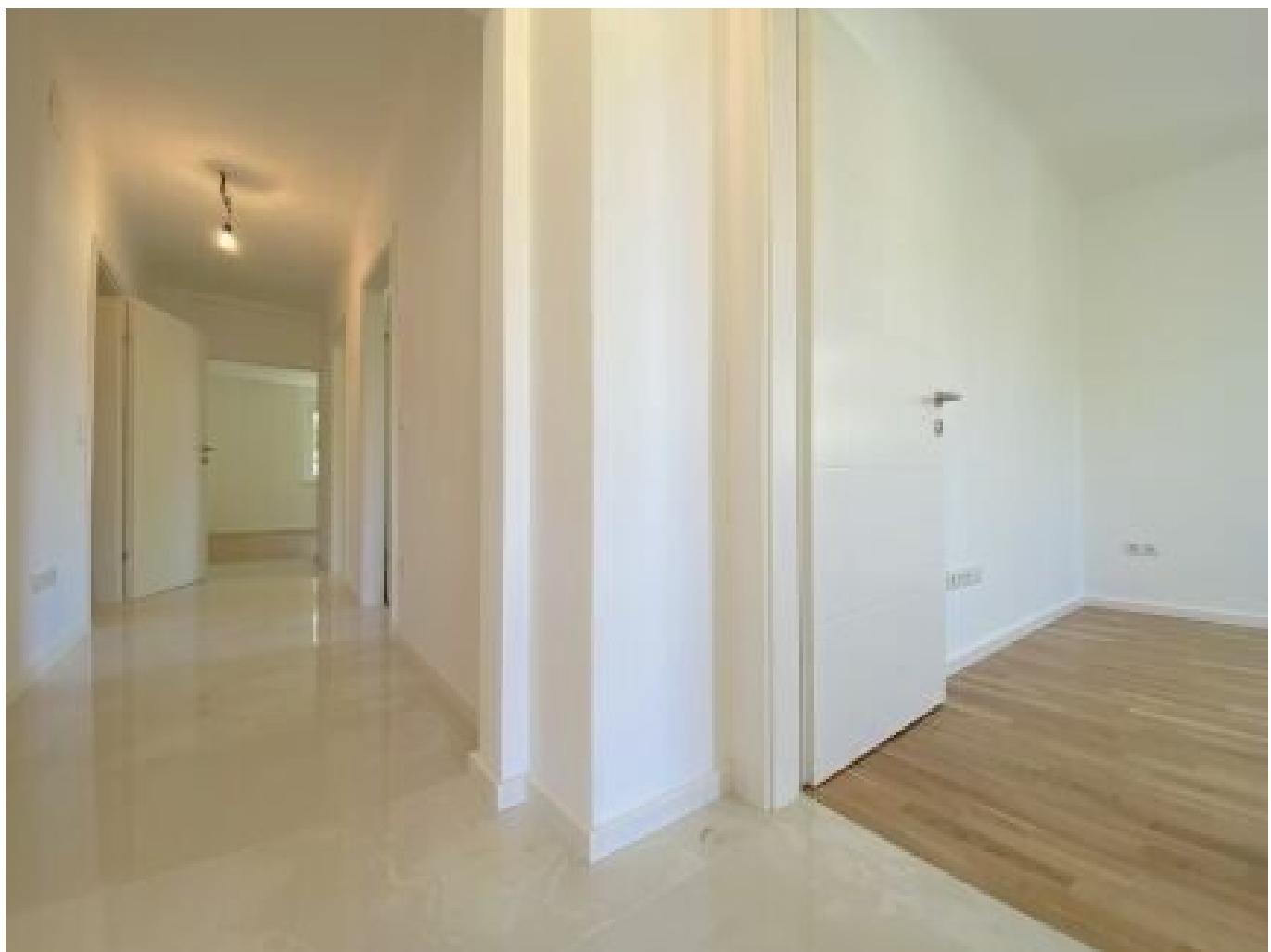
## Ihr Ansprechpartner



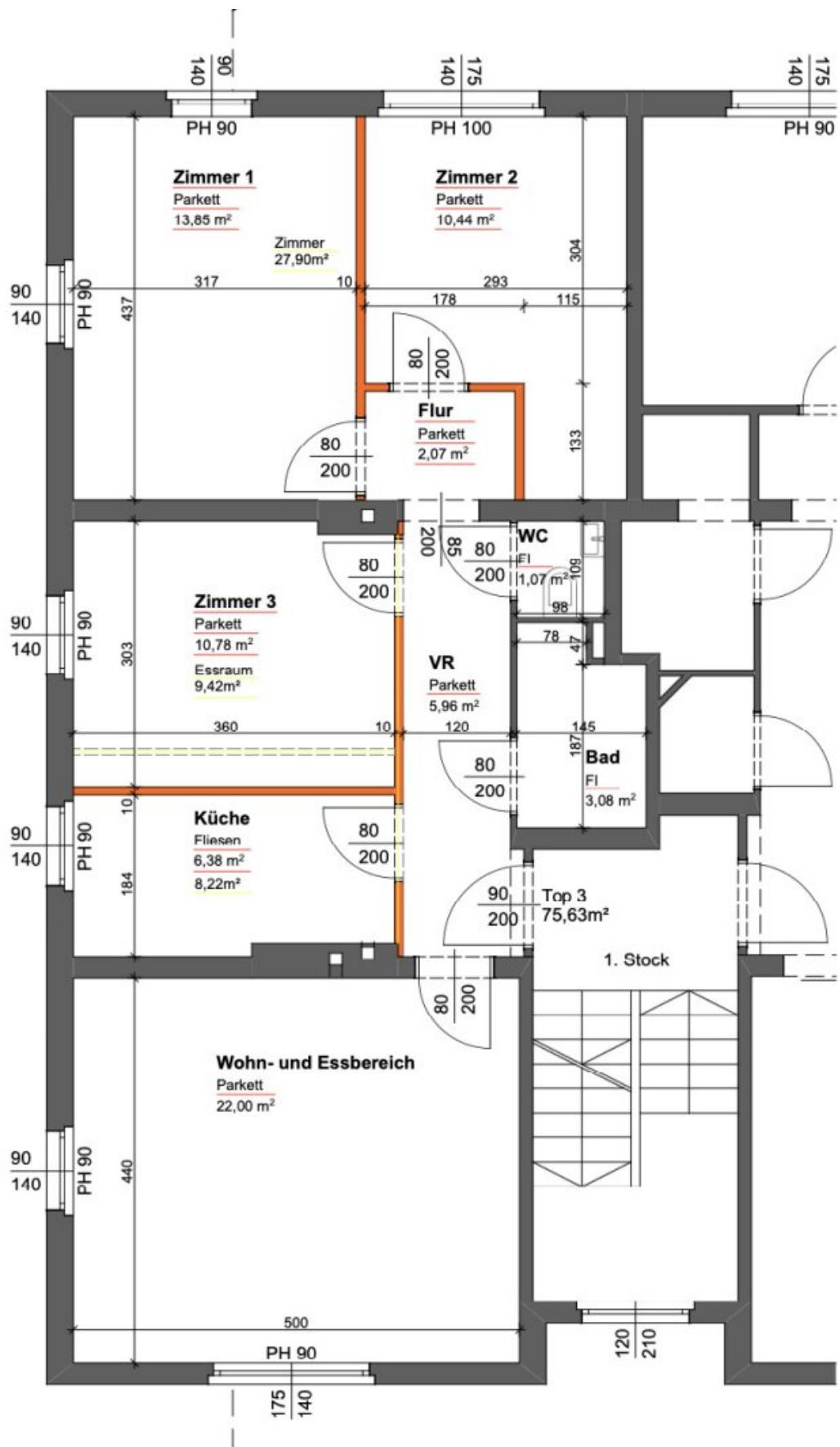
**Bruno Franz**

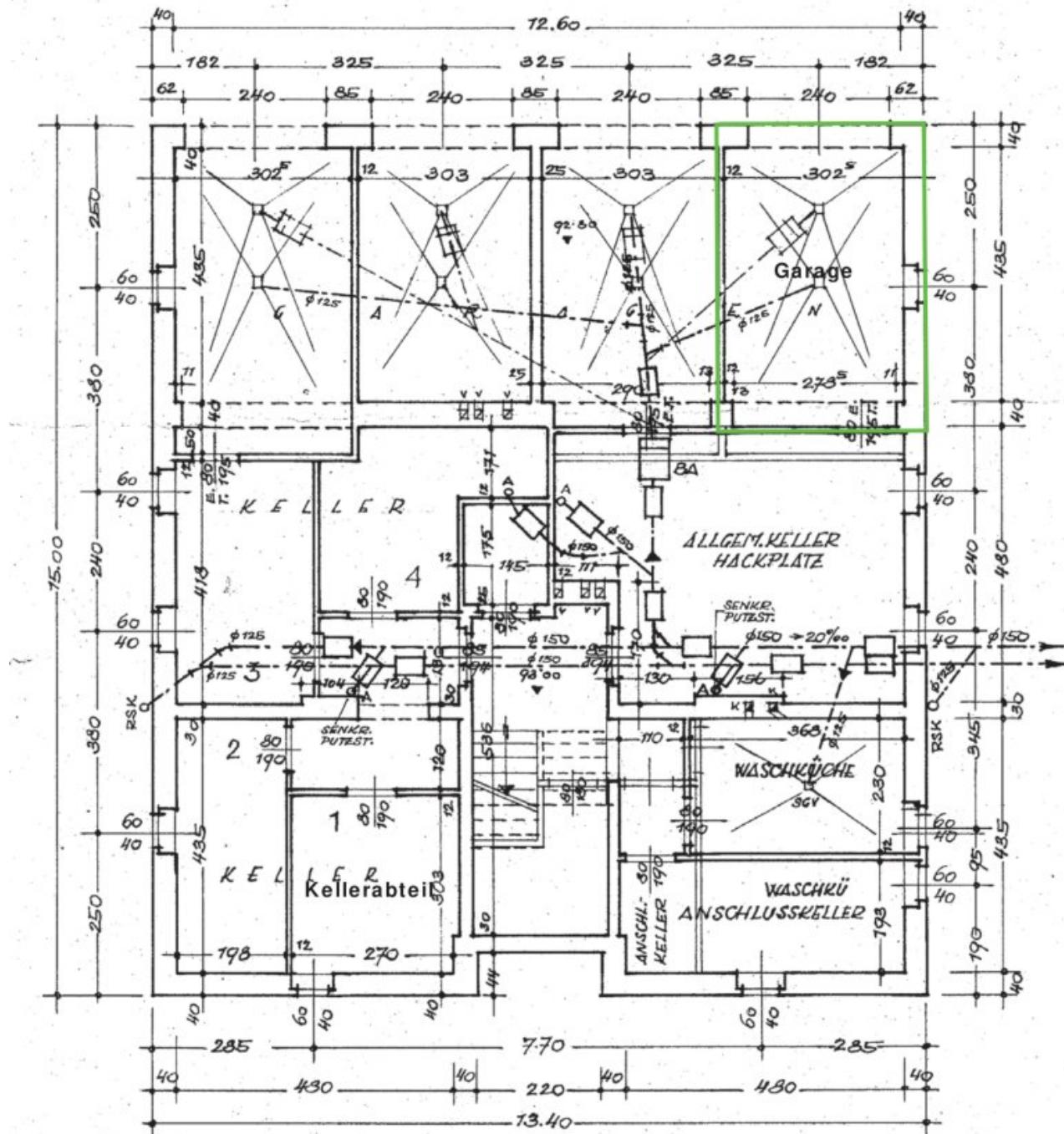
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien











## 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 m<sup>2</sup>)

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap