

**Charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse in  
Ruhelage von Hietzing – sofort bezugsbereit! | U4 "Ober  
bzw. Unter St. Veit"**



**Objektnummer: 4237**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1937
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	9,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 169,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,71
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,36 €
<b>USt.:</b>	15,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Daniel Rudigier, MBA MSc**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +43 664 50 28 005  
H +43 664 50 28 005

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

**Einmalige Möglichkeit: ca. 167.000 Euro Finanzierungsübernahme zu 1,5% auf 5 Jahre fix möglich**

Diese **charmante Gartenwohnung** befindet sich in einem gepflegten Altbau im Herzen von Hietzing und bietet mit ihrem durchdachten Grundriss und dem privaten Garten ein ideales Zuhause für alle, die Ruhe und gute Anbindung schätzen.

Die **ca. 75 m<sup>2</sup> große Wohnung** liegt im Erdgeschoss - **völlig ruhig**. Über den **zentralen Vorraum gelangt man in sämtliche Räume**: zwei getrennt begehbare Zimmer mit **Blick in den Garten**, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC. Besonders hervorzuheben ist der direkte Ausgang in den sonnigen Garten – mit Terrassenflächen und viel Grün, ideal zum Entspannen oder für den Morgenkaffee im Freien.

Die **Küche ist vollständig ausgestattet** und im Kaufpreis enthalten. Die **Wohnung befindet sich in sehr gutem, gepflegtem Zustand** und ist ab sofort verfügbar.

### **Besondere Merkmale:**

- ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 47 m<sup>2</sup> Eigengarten mit Terrassen
- 2 ruhige Schlafzimmer, getrennt begehbar
- Separate, voll ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Gemütlicher Kaminofen im Wohnzimmer
- Ruhige Lage
- Kellerabteil inkludiert

- Gepflegter Altbaucharme

### **Verkehrsanbindung & Lage:**

Die **U4 ist in wenigen Gehminuten erreichbar**, ebenso Straßenbahn und Bus. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Erholungsgebiete befinden sich in direkter Umgebung – die perfekte Mischung aus Stadtleben und Rückzugsort.

**VERKAUFSPREIS: EUR 439.000,-**

**PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. Ust. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

**Einmalige Möglichkeit: 167.000 Euro Finanzierungsübernahme zu 1,5% auf 5 Jahre fix möglich**

### **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen. Unser Partner-Finanzierungsexperte kooperiert mit zahlreichen Banken und holt für Sie mehrere Angebote ein, um die besten Konditionen zu verhandeln – gerne auch bei Ihrer Hausbank. Das alles ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Daniel Rudigier, MSc**

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: [dr@w7.immo](mailto:dr@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

## **Daniel Rudigier, MSc**

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: [dr@w7.immo](mailto:dr@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder kennen jemanden? Melden Sie sich bei mir und kassieren Sie für Ihren Tipp bis zu 2500 Euro.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap