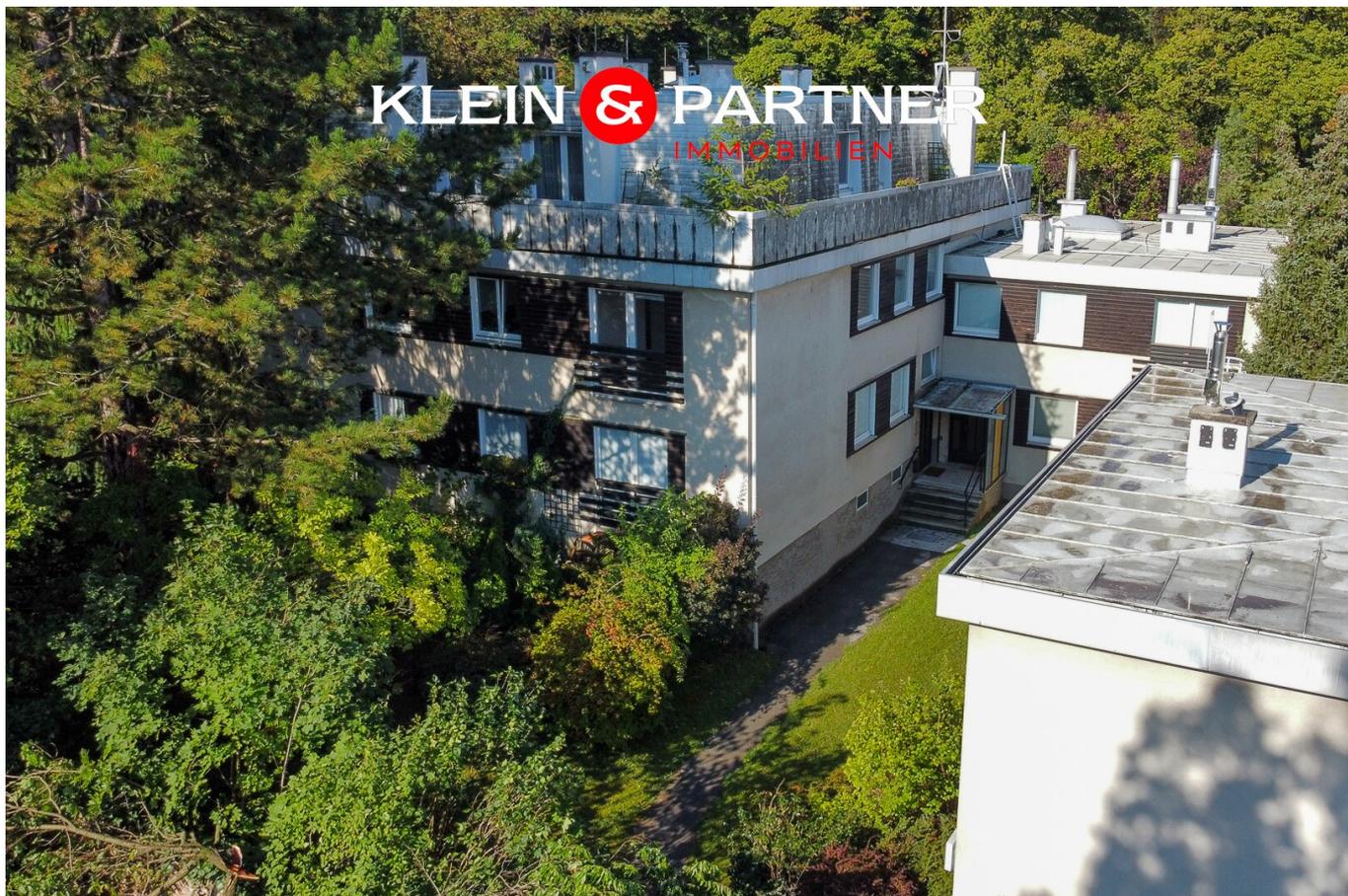


**Grünruhelage in Zentrumsnähe von Hietzing! / Quiet Green  
Oasis near the Center of Hietzing!**



**Objektnummer: 1558**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 139,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,47
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,44 €
<b>USt.:</b>	16,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.500,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Wolczecki**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28  
1130 Wien









**KLEIN & PARTNER**  
IMMOBILIEN



**Ryszard Wolczecki**

Vorname/Name

**Klein & Partner Immobilien GmbH**

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Angestellter**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01005303**

Treuhänder-Nummer

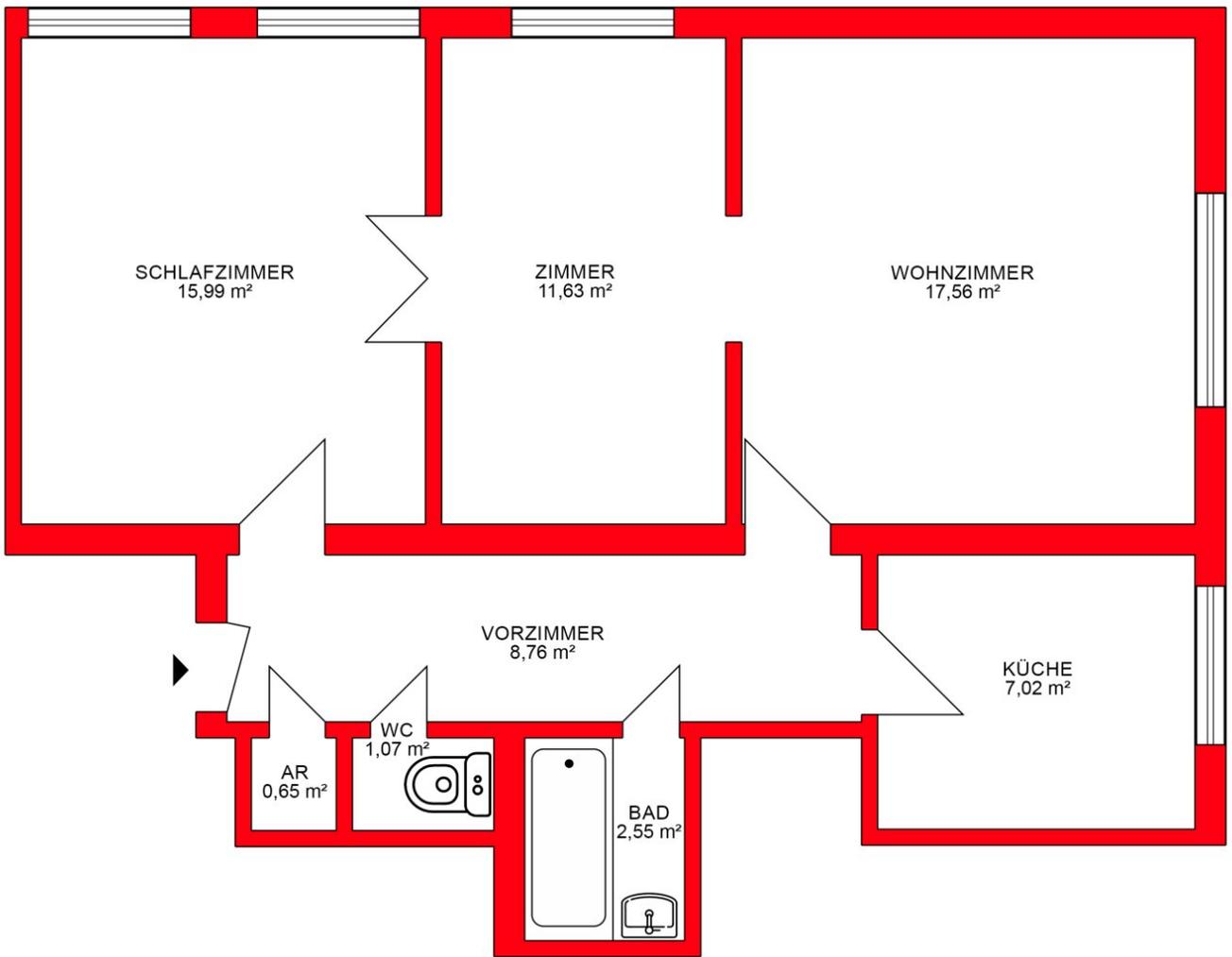
**260876t**

Firmenbuchnummer

gültig bis

**12/2026**





## Objektbeschreibung

Diese charmante 65 m<sup>2</sup> Wohnung in der ersten Etage befindet sich in absoluter Grünruhelage und wird nach umfangreicher Sanierung als Erstbezug angeboten.

Von Villen umgeben liegt diese Anlage verkehrsberuhigt am Ende einer Sackgasse und bietet eine entspannte Parksituation direkt vor dem Haus.

Die Bushaltestelle befindet sich in 250 m Entfernung und das Zentrum Hietzing ist fußläufig erreichbar. Es ist eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gegeben (Bus, U-Bahn, Straßenbahn).

Die Wohnung verfügt über drei lichtdurchflutete Zimmer. Das Wohnzimmer ist mit einem großen französischen Fenster mit Blick Richtung Schönbrunn angelegt.

Der Massivparkettboden wurde frisch aufbereitet und verleiht dem gesamten Wohnbereich ein angenehmes Ambiente.

Das moderne Bad ist mit hochwertigen Großformatfliesen (60x120cm) und einer begehbaren Dusche ausgestattet. Der große beheizbare Spiegel läuft nicht an und die elektrische Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme.

Auch an einen Anschluss für ihre Waschmaschine wurde gedacht.

Die große Einbauküche im trendigen schwarz/weißem Design mit Blick ins Grüne lädt zum entspannten Kochen ein.

Im Schlafzimmer befindet sich ein großer Einbauschränk.

Die Wohnung ist sofort beziehbar. Ideal für Paare, Singles oder kleine Familien die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Genießen Sie den Komfort und die Lebensqualität, die diese Wohnung in wunderbarer Grünruhelage bietet.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Sie!

---

This charming 65 m<sup>2</sup> apartment on the first floor is located in a quiet, green setting and is

offered as a first-time occupancy after extensive renovation.

Surrounded by villas, the property lies in a dead end street and offers relaxed parking directly in front of the building.

The bus stop is just 250 m away, and the center of Hietzing is within walking distance. The apartment is perfectly connected to public transport (bus, subway, tram).

The apartment features three bright rooms. The living room includes a large French window with a view towards the Castle of Schönbrunn.

The solid parquet floor has been freshly refurbished and gives the entire living area a pleasant ambiance.

The modern bathroom is fitted with high-quality large-format tiles (60x120 cm) and a walk-in shower. A large, heated mirror prevents fogging, and the electric underfloor heating provides cozy warmth.

A washing machine connection is also available.

The spacious built-in kitchen in a trendy black-and-white design with a view into the greenery invites you to cook and relax also for two.

The bedroom features a large built-in wardrobe.

The apartment is ready to move in immediately. Ideal for couples, singles, or small families who want to live close to nature near the city.

Enjoy the comfort and quality of life this apartment in a wonderful green location offers.

Don't miss out on this opportunity! Schedule a viewing today!

We look forward to meeting you!

---

### **INFOS & BESICHTIGUNGEN:**

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter [+43 699 14146868](tel:+4369914146868) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

### **RECHTLICHER HINWEIS:**

- Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden

für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Voraussetzung darstellt.

- Alle Angaben basieren auf den, von der Verkäuferseite zur Verfügung gestellten Informationen.

### **INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

- Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.

- Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

### **COPY RIGHTS!**

Der gesamte Inhalt der Anzeigen und Exposeen (sämtliche Texte und Bilder) ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum des Autors, Herrn Ryszard Wolczecki und dürfen ausschließlich mit schriftlichem Einverständnis dieses Urhebers kopiert, vervielfältigt oder verwendet werden.

### **POST SCRIPTUM:**

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihren bestmöglichen Erfolg großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap