

## **Gartentraum in Hietzing: Traumhafte 4-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse & Tiefgarage**



**Objektnummer: 8359/264**

**Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1130 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1986                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 88,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 110,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 59,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,59                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 835.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 271,46 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 27,15 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Pletz**

HAPPYIMMO GmbH













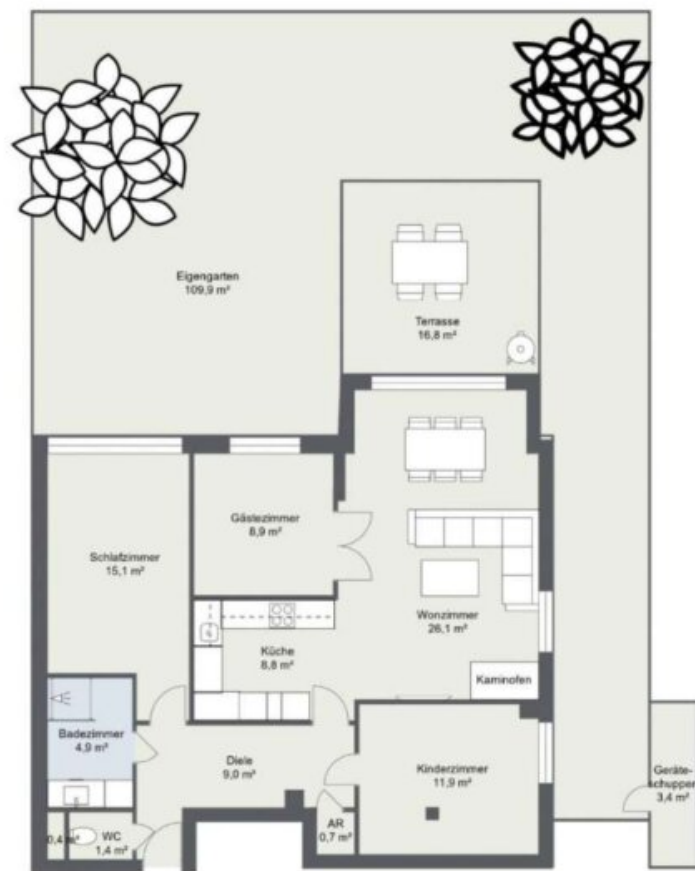


11:44

80%



12/12



## Objektbeschreibung

In absoluter Toplage von **Wien-Hietzing**, einem der elegantesten und grünsten Bezirke der Stadt, erwartet Sie diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Gartenwohnung mit rund **88 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, großzügiger Terrasse, herrlichem Eigengarten und hochwertiger Ausstattung.

### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 88 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4 (ideal aufgeteilt für Paare, Familien oder Homeoffice)
- **Garten:** ca. 110 m<sup>2</sup> privater Garten mit *automatischer Bewässerungsanlage* und *Rasenroboter* – für maximale Entspannung ohne Aufwand
- **Terrasse:** großzügige Terrasse – perfekter Ort für Frühstück im Grünen oder laue Sommerabende
- **Tiefgaragenplatz:** im Preis inkludiert
- **Lage:** absolut ruhig und dennoch zentral – in direkter Nähe zum **Schloss Schönbrunn**, dem **Hietzinger Bad**, gepflegten Parks, Schulen und exklusiven Boutiquen

Diese charmante Gartenwohnung bietet nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch eine **Wohnqualität auf allerhöchstem Niveau** – in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Die moderne Ausstattung, ein durchdachter Grundriss sowie die hochwertige Bauweise garantieren stilvolles Wohnen mit viel Privatsphäre und grünem Flair.

### Besonderheiten:

- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden



- Großzügige Fensterfronten für viel Tageslicht
- Traumhafter Garten
- Maßgeschneiderte Einbauküche

### **Fazit:**

Ein echtes Juwel für alle, die das Besondere suchen – ob als stilvoller Rückzugsort für sich selbst oder als wertstabile Anlageimmobilie in einer der exklusivsten Lagen Wiens.

**Hier wohnen Sie, wo andere spazieren gehen.**

### **Interesse geweckt?**

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen, Grundrisse oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **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 <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap