

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



Objektnummer: 8359/264

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

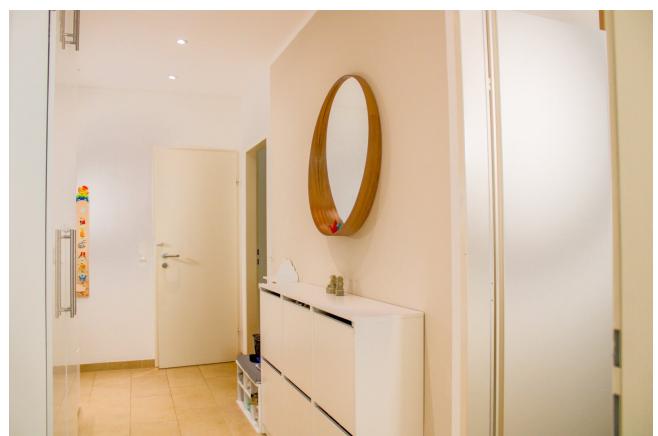
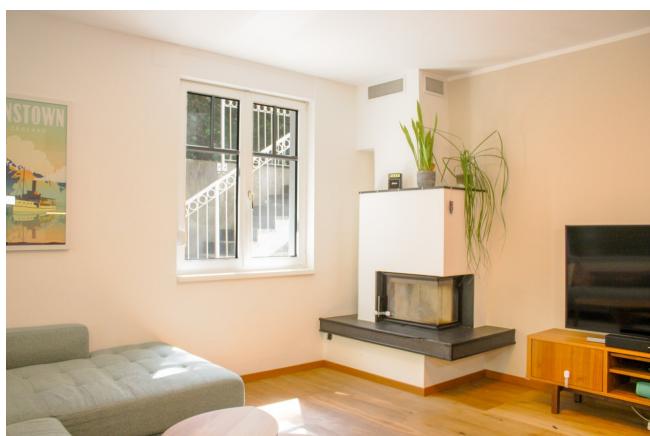
Ihr Ansprechpartner



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 m² Wohnfläche**, großzügiger Terrasse, herrlichem Eigengarten und hochwertiger Ausstattung.

Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 88 m²
- **Zimmer:** 4 (ideal aufgeteilt für Paare, Familien oder Homeoffice)
- **Garten:** ca. 110 m² 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