

**Ruhige, sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon &
Grünblick – ca. 81m² WNF | Klinik Hietzing | 1. Stock ohne
Lift**



Objektnummer: 4341

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,12 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	228,82 €
USt.:	45,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

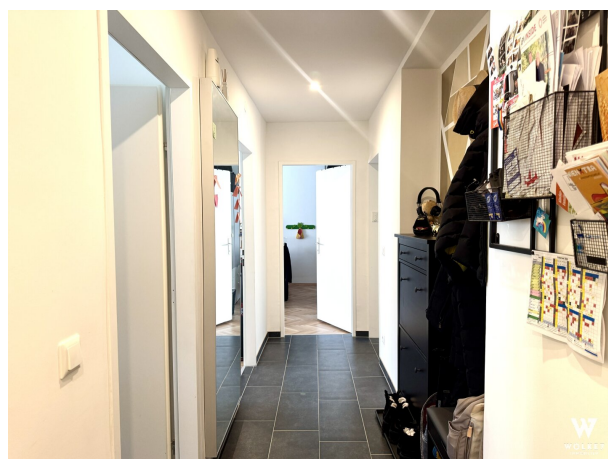
Ihr Ansprechpartner

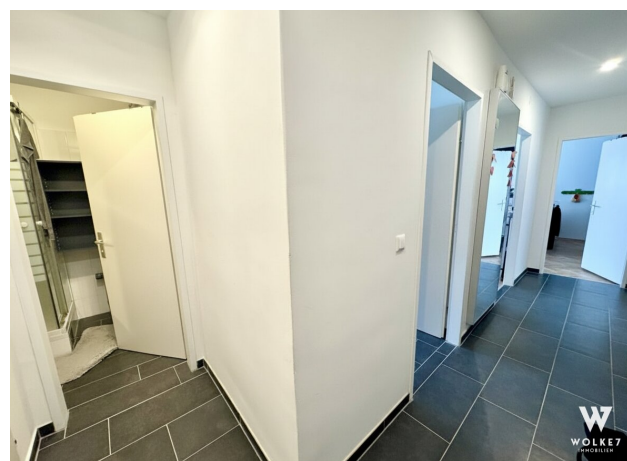
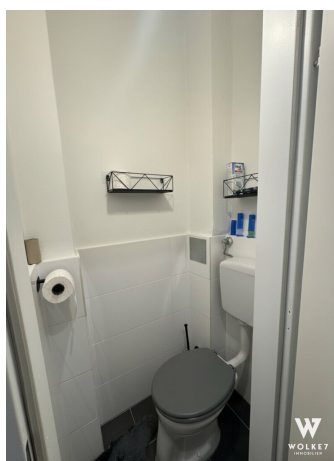


Thomas Eder

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







Objektbeschreibung

Das Wohnhaus wurde 1955 errichtet und besteht aus zwei Gebäudetrakten. Die angebotene Wohnung befindet sich im **hinteren Trakt**, was eine **absolute Ruhelage** gewährleistet. Das gesamte Gebäude wurde **2017 thermisch saniert**. Im Zuge dieser Sanierung wurde ein **Darlehen aufgenommen**, das **monatlich über die Betriebskosten rückgeführt** wird und **2032 ausläuft**. Ab diesem Zeitpunkt reduzieren sich die Betriebskosten um ca. **190 € pro Monat**. Das Haus ist in einem **sehr guten, gepflegten Zustand** und wird laufend instand gehalten.

Die **ca. 80,12 m² große Wohnung** liegt im **1. Stock** (ohne Lift) und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Sie ist zentral begehbar und bietet einen **sonnigen Balkon mit Grünblick**. Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren **umfassend saniert**:

- Parkettböden wurde abgeschliffen
- Neue Fliesen verlegt
- Neues Badezimmer
- Neue Küche
- Austausch aller Fenster in der Wohnung

Raumaufteilung

- **Vorraum** – zentraler Eingangsbereich
- **WC** – separat begehbar
- **Badezimmer** – mit Dusche & Waschbecken
- **Küche** – mit moderner Ausstattung

- **Abstellraum** – inkl. **Waschmaschinenanschluss**
- **Wohnzimmer** – mit direktem Zugang zum Balkon
- **Zwei weitere Zimmer** – flexibel nutzbar als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer
- **Balkon (ca. 7,3 m²)** – **westseitig ausgerichtet**, mit Grünblick & angenehmer Distanz zu den Nachbarn

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohnlage im 13. Bezirk (Hietzing), einem der grünsten und exklusivsten Bezirke Wiens. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus urbaner Infrastruktur und Erholungsgebieten, ideal für alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen. Die Nähe zur **Klinik Hietzing**, mehreren Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten macht die Lage besonders attraktiv.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche **Grünflächen und Erholungsgebiete**, darunter der **Lainzer Tiergarten**, der nur wenige Fahrminuten entfernt ist. Hier kann man wunderbar spazieren gehen oder sportliche Aktivitäten genießen.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- S-Bahn-Station Wien Speising (S80) – ca. 500 m (6 Min. zu Fuß)
- Straßenbahnlinie 62 – Station Versorgungsheimplatz – ca. 350 m (5 Min. zu Fuß)
- Straßenbahnlinie 60 – Station Hermesstraße – ca. 700 m (9 Min. zu Fuß)
- Buslinie 56A & 56B – Station Speising, Hermesstraße – ca. 700 m (9 Min. zu Fuß)

Points of Interest & Nahversorgung:

- Klinik Hietzing – ca. 600 m
- Billa & Hofer – ca. 450 m
- Cafés & Restaurants (z. B. Restaurant Waldtzeile) – 450 m
- Parkanlagen (Helene-Druskowitz-Park, Friedrich-Julius-Bieber-Anlage) – 5-10 Min. zu Fuß

Zusätzlich steht ein **großer Keller (inkl. Beleuchtung und Stromanschluss) mit ca. 7 m²** zur Verfügung.

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

VERKAUFSPREIS: EUR 329.000,-

PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.

Für **nähere Informationen, Unterlagen oder Besichtigung** steht Ihnen gerne unter der Rufnummer 0699 11 330 100 zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

THOMAS EDER

Mobil.: [+43 699 11 330 100](tel:+4369911330100)

E-Mail: eder@w7.immo

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER

DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

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 <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap