

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung am Königberg!



**Objektnummer: 1561**

**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>	325.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,44 €
<b>USt.:</b>	16,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.700,00 € 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/Immobilienrehänder

**Angestellter**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01005303**

Treuhänder-Nummer

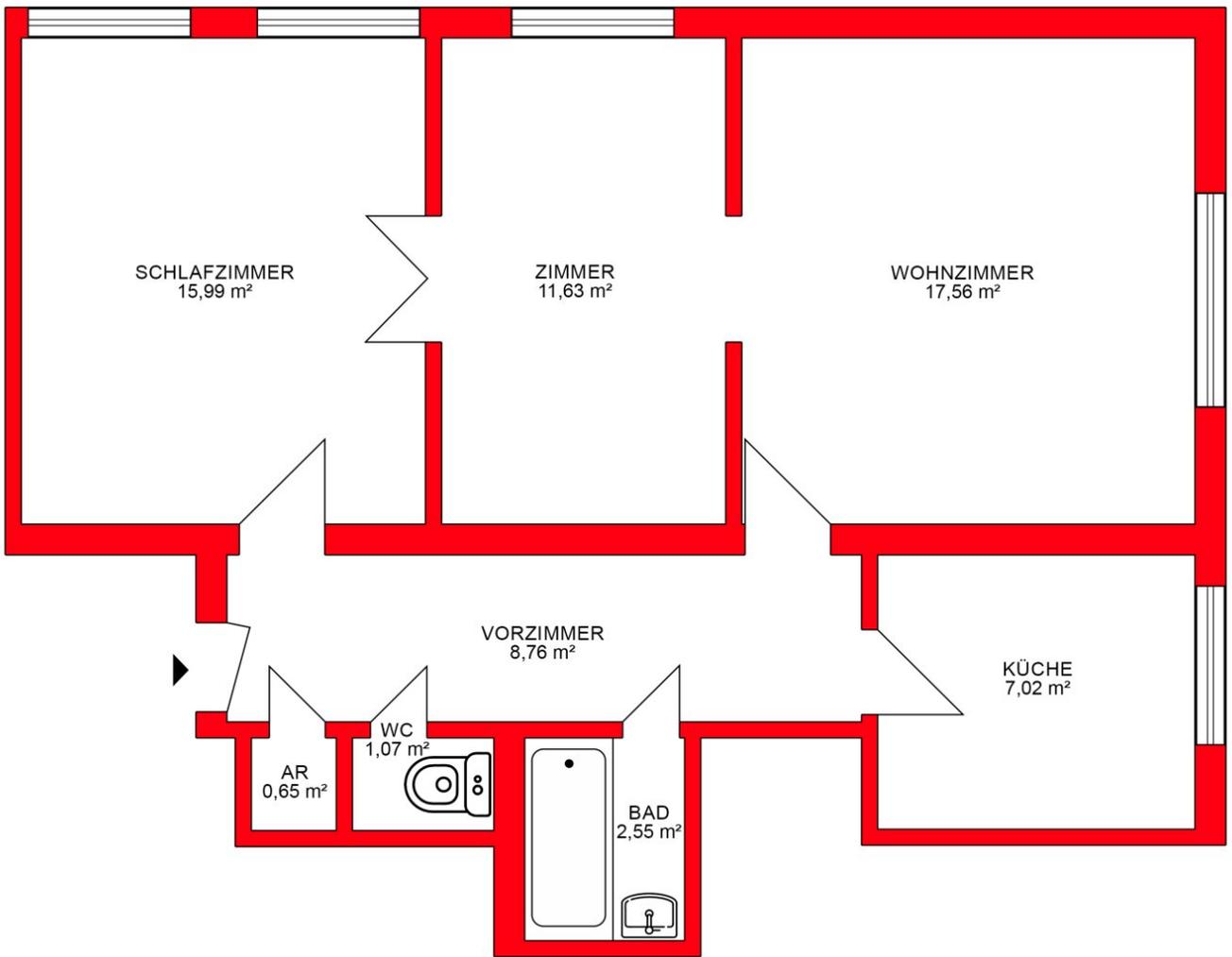
**260876t**

Firmenbuchnummer

gültig bis

**12/2026**





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 13. Bezirk!

Diese charmante Wohnung in der 1. Etage eines aufzugslosen Hauses bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Leben wünschen. Mit einer großzügigen Fläche von 65 m<sup>2</sup> und drei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Immobilie ideal für Paare, kleine Familien oder auch als lukrative Investition.

Von Villen umgeben liegt diese Immobilie in einer absolut ruhigen Gegend, die auch eine entspannte Parksituation direkt vor dem Haus bietet.

Die Wohnung selbst besticht durch eine gelungene Kombination aus praktischer Raumaufteilung und einer wunderbaren Wohlfühlatmosphäre, die man sofort fühlen kann.

Der gut durchdachte Grundriss umfasst ein gemütliches Wohnzimmer mit französischem Fenster, ein einladendes Schlafzimmer und ein zusätzliches Zimmer, das hervorragend als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer genutzt werden kann.

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.

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

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese sofort beziehbare Wohnung!

Sie ist wahrlich ein echtes Highlight auf dem Hietzinger Immobilienmarkt und könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Nutzen Sie die Gelegenheit, in diese attraktive Immobilie zu investieren und genießen Sie die Vorzüge des Lebens in 13. Bezirk in vollen Zügen!

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 Anbiertung, 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