

## **Stilvolle Altbau-Maisonette in Hietzing nahe U4**



Hausansicht

**Objektnummer: 95209**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1850
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 307,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,45
<b>Kaufpreis:</b>	540.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,60 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	151,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

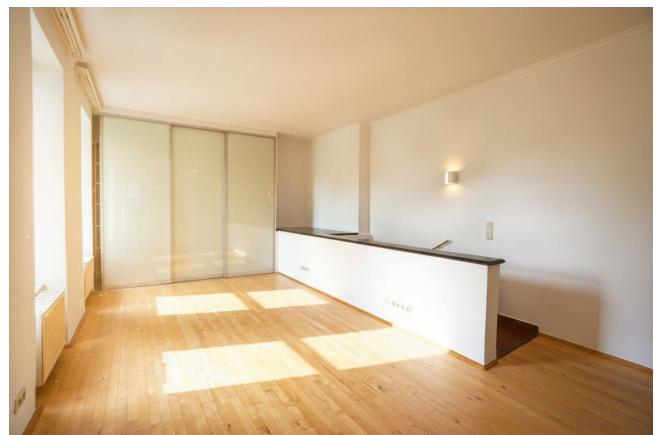


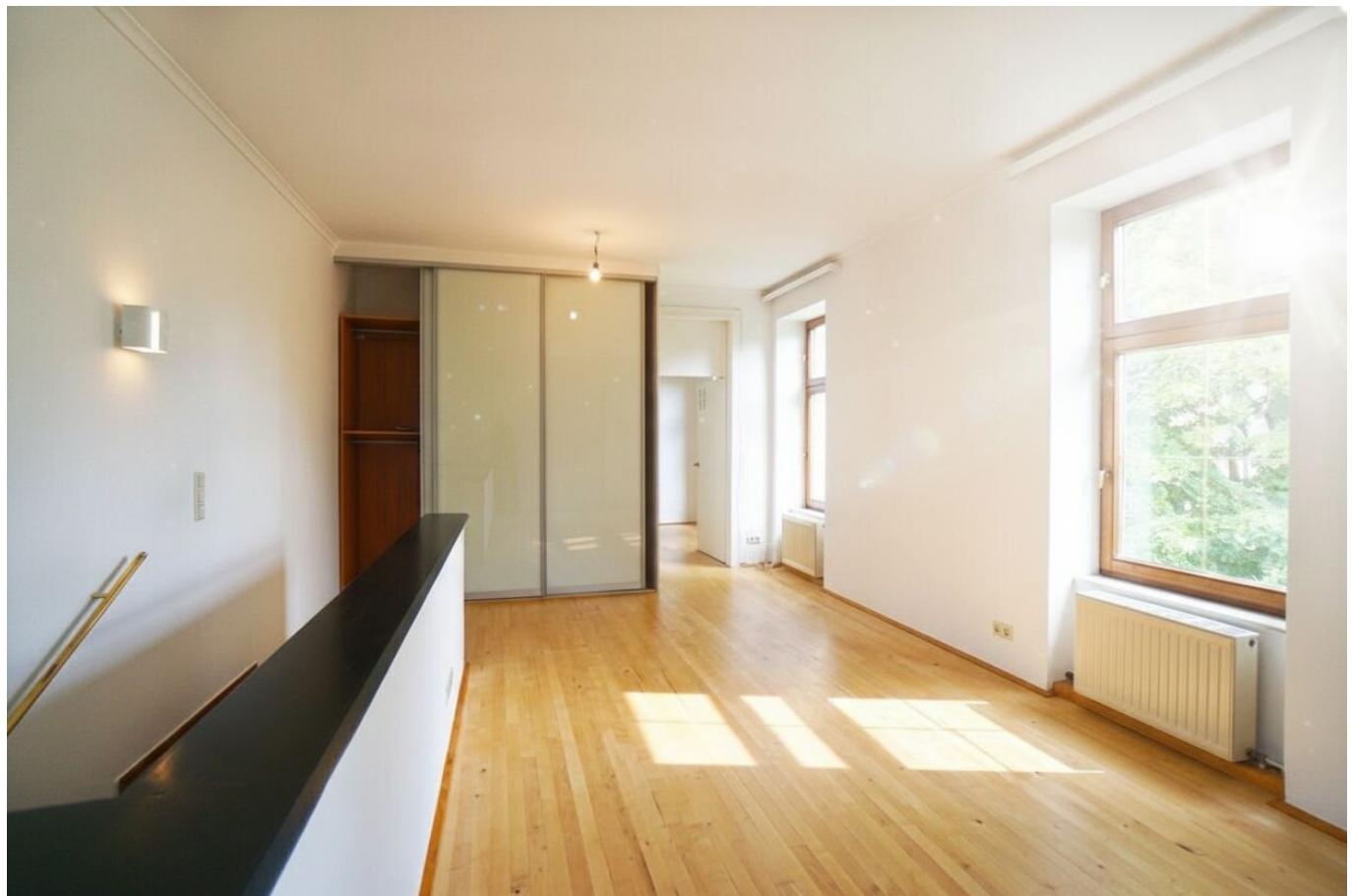
**?Maximilian Cypris**

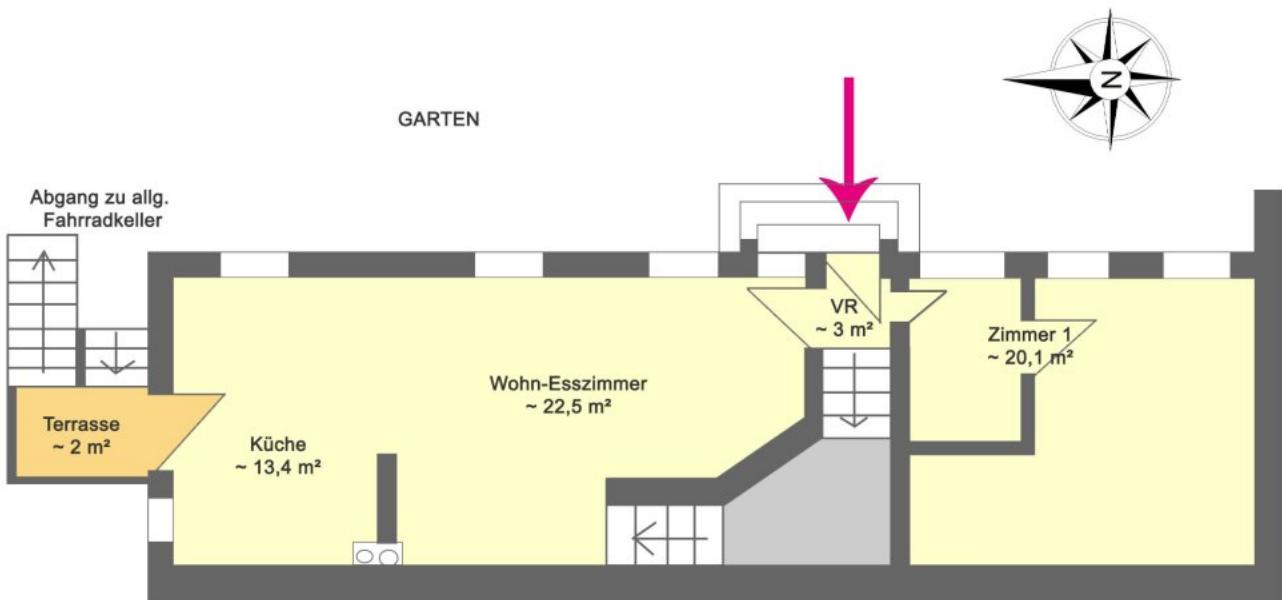
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6

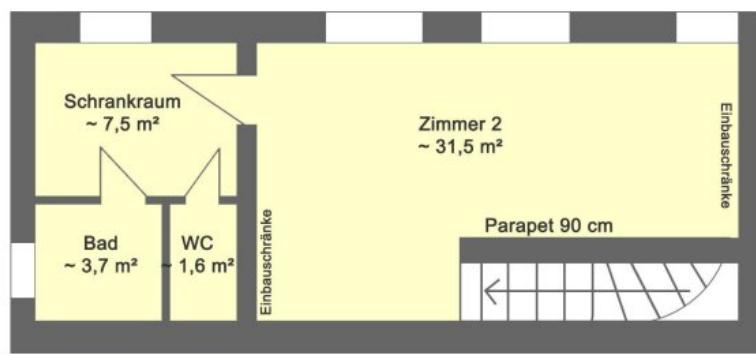


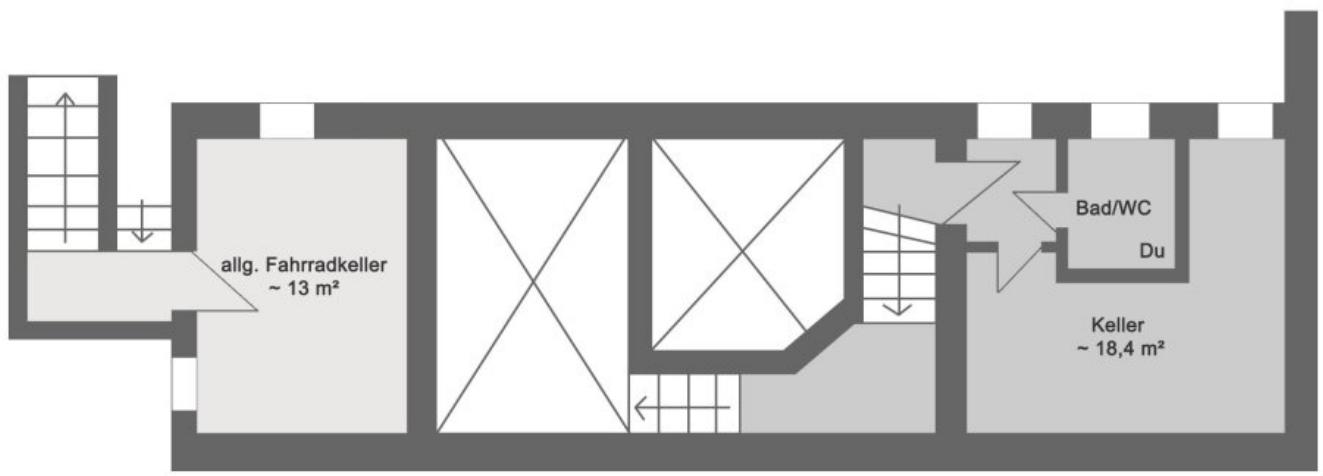












# Objektbeschreibung

Die stilvolle Maisonette-Wohnung im Hietzinger Bezirksteil Hacking befindet sich in einem edel renovierten, familiären Altbau mit Flair - erbaut Mitte des 19. Jahrhunderts.

Sehr ruhig gelegen, erfolgt der Zugang über den wunderschönen Garten mit sehr netten Plätzen und Spielbereich, zum exklusiven Hauseingang.

Die Wohnfläche im Erdgeschoß erstreckt sich vom Vorraum linker Hand in Zimmer 1 und rechter Hand in das großzügigen Wohn-Esszimmer mit Schwedenofen (2025) und weiter in die offene Küche mit Markengeräten. Der Wohnbereich ist dank seiner vier Fenstern mit Blick in den grünen Garten sehr hell und freundlich. Von der Küche gelangt man auf eine kleine Terrasse und weiter in den allgemeinen Fahrradabstell- bzw. Lagerkeller.

Ein Highlight der Wohnung ist der direkte, sehr gut begehbarer Abgang vom Wohnzimmer in den eigenen Keller. Hier befindet sich ein Duschbad mit WC sowie ein Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im 1. Stock liegt ein ca. 32 m<sup>2</sup> großes Zimmer, das direkt vom Stiegenaufgang erreichbar ist und mit einer Parapethöhe von 90 cm einen offenen, loftartigen Charakter bietet. Praktische Einbauschränke sind vorhanden, ausreichend Tageslicht ist durch vier Fenster gegeben. Angeschlossen an dieses Zimmer befinden sich ein Schrankraum, ein separates WC sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist hervorragend:

Den Bahnhof Wien Hütteldorf mit U4-Station sowie zahlreichen Zug- und Busverbindungen erreicht man über den Hackinger Steg in nur ein wenigen Gehminuten. Nahversorger befinden sich an der angrenzenden Auhofstraße; auf dem Weg dorthin liegen auch einige kleinere Gewerbebetriebe sowie ein Gasthaus. Kindergarten und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe (ca. 200m). Für Jogger und Spaziergänger bieten sich im nahen Umkreis beliebte Freizeitmöglichkeiten wie der Lainzer Tiergarten oder der Wienflussweg, der sich auch hervorragend zum Radfahren eignet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

## **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

## **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

## **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap