

**Lieben Sie Wiener Altbau und das Hietzinger Villenviertel?**



Die repräsentative Althietzinger Villa

**Objektnummer: 4718**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	149,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	157,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 177,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,04
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	51,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gisela Kokron**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien



KOKRON  
IMMOBILIEN



KOKRON  
IMMOBILIEN



KOKRON  
IMMOBILIEN

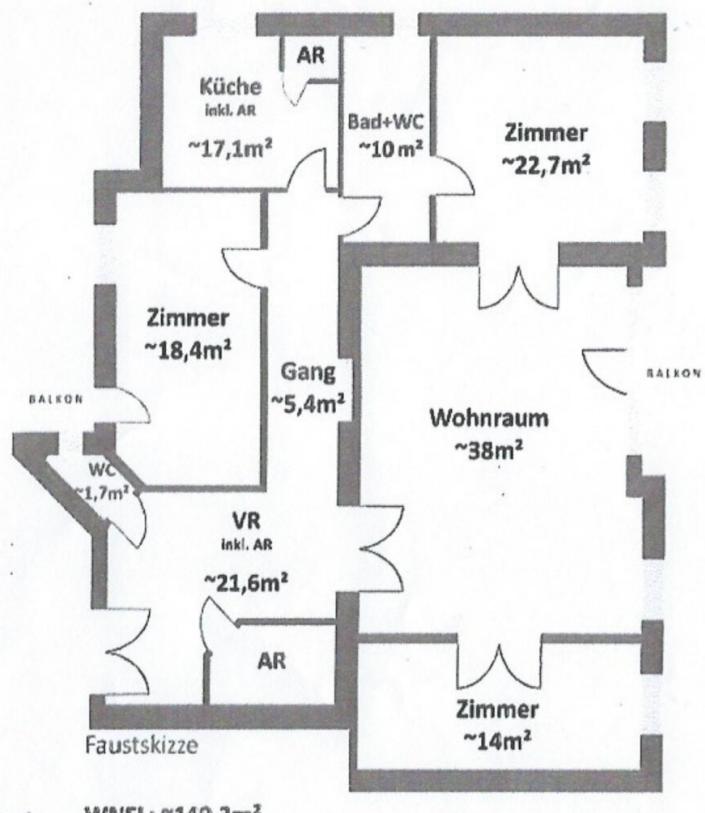


KOKRON  
IMMOBILIEN



KOKRON  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

**Genießen Sie das Jahr 2026 bereits in dieser typisch Hietzinger Altbauwohnung - mit 3,4 m Raumhöhe, Fischgrät-Parkett, Stuck und repräsentativem Entree!**

For Sale: 150 m<sup>2</sup> große stilvolle 4-Zimmer-Altbau-Wohnung (mit einfachen Mitteln auf 5 Zimmer erweiterbar) mit Balkon, trockenem, großen Keller und Gartennutzung - im ruhigen Hietzinger Cottage gelegen und gleichzeitig bestens an die Infrastruktur angebunden!

Inmitten des vornehmen Hietzinger Cottage Viertels, umgeben von zahlreichen Botschaften, herrschaftlichen Villen und grünen Alleen, befindet sich Ihr neues Zuhause! Das 1913 erbaute Haus beeindruckt mit seinem repräsentativen Erscheinungsbild und dem zeitlosen Charme eines Wiener Altbau. Die Wohnung selbst wurde 1996 komplett generalsaniert und in den letzten Jahren laufend modernisiert. Im Haus sind keine wesentlichen Verbesserungsarbeiten notwendig, der Rücklagentopf ist gut gefüllt.

## Die Wohnung im Detail:

Bereits beim Betreten wird die stilvolle Atmosphäre spürbar – hohe Räume, klassische Details wie Flügeltüren und Fischgrät-Parkett sowie großzügige Grundrisse schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl. Das 21,6 m<sup>2</sup> große **Entree** lässt ausreichend Platz zum Ankommen. Ihre Garderobe können Sie aber auch im angrenzenden großen **Schrankraum** abgeben! Der **Wohnsalon** bietet mit seinen ca. 38 m<sup>2</sup> und dem Ausgang auf den **Balkon** den perfekten Rückzugsort. Derzeit bietet die Wohnung **Wohnzimmer plus 3 Schlafzimmer, ein Umbau auf 4 bis 5 Schlafzimmer ist mit einfachen Mitteln möglich**, wenn erforderlich. Ebenso ist der. **Einbau eines zweiten Bads machbar**. Der zentrale Gang verbindet das Entree mit dem Wohnsalon, den Zimmern, der Küche und dem Bad sowie einem Gäste-WC.

Die Wohnung wurde **1996 komplett generalsaniert** und für die Bedürfnisse der Eigentümer adaptiert. **2024 wurden einige Sanierungen** durchgeführt: Erneuerung der Wasserleitungen sowie des Kanals, Reinigung des zentralen Heizsystems und Erneuerung aller Füllleitungen und der Heizpumpe, Sanierung des Eingangswegs.

In den genannten **Betriebskosten** von derzeit monatlich 708,76 sind die **Heizkosten bereits erhalten!** Die **Rücklage** weist ein Guthaben in Höhe von € 111.276,92 per 31.12.2024 auf und ist damit **gut gefüllt**. Es sind derzeit **keine größeren Sanierungen des Hauses geplant oder notwendig**.

## Die Fakten:

- Lage: 1. Stock (nach Souterrain und Hochparterre wie 2. Stock)
- Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup> plus Balkone, großzügig angelegt, mit vielseitiger Raumgestaltung
- Raumhöhe: hohe Decken mit ca. 3,4 m, verleiht luftige Eleganz
- Zimmer: 4 (auf 5–6 erweiterbar), von den 3 Schlafzimmern ist eines mit Balkon in den Innenhof
- Tischler Einbauschränke in den 3 Schlafzimmern
- Balkone: 2, einer davon mit Ausblick ins Grüne und Tischchen für den Kaffee am Morgen oder das Glas Wein am Abend, der andere in den ruhigen Innenhof
- Böden: stilvoller Fischgrätparkett in den Zimmern
- Türen, Fenster: klassische Doppelflügeltüren und Holzkastenfenster
- Bad: modernes Tageslicht-Bad mit Dusche, WC und Bidet, Steinboden - 2. Bad möglich!
- Gäste-WC: schön verfliest, mit Fenster und Handwaschbecken
- Großer begehbarer Schrankraum / Abstellraum
- Küche: voll ausgestattet, mit Speis/Abstellraum und Fenster in den Garten sowie Essplatz
- Keller: großes, trockenes Kellerabteil

- Gepflegter ca. 203 m<sup>2</sup> großer Gemeinschaftsgarten für warme Sommerabende oder für Ihre Kinder
- Fahrradraum
- Kabel-TV, Magenta
- Original Kastenfenster

Diese Wohnung verbindet den einzigartigen Charakter der Wiener Altbauarchitektur mit den Annehmlichkeiten zeitgemäßer Ausstattung. Ob als eleganter Rückzugsort oder repräsentativer Wohnsitz – hier erfüllt sich der Traum vom Leben im klassischen Wiener Stil, mitten im schönsten Teil des begehrten 13. Bezirks.

## **Besichtigungen:**

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap