

**Nur noch bis 30.6. Gebührenbefreiung! Jetzt sichern:  
Traumhafte Altbauwohnung in Hietzinger Bestlage**



Die typischen Flügeltüren

**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>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	313,02 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	51,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

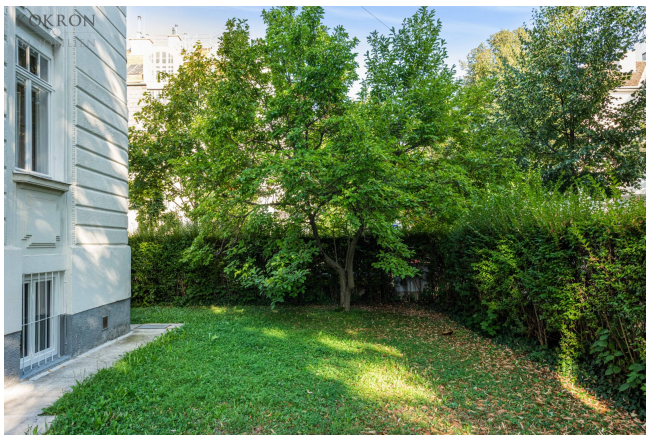


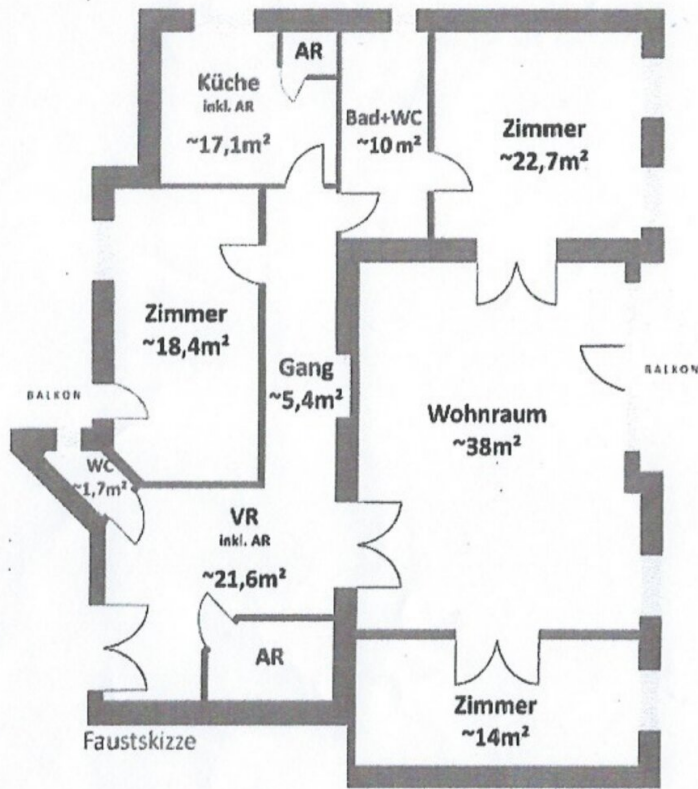
**Mag. Gisela Kokron**

Kokron Immobilien e.U.









WNFL: ~149,3m<sup>2</sup>  
Balkone insg.: ~7,8m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### **Hietzinger Villenlage - Altbauwohnung mit 3,4 m Raumhöhe, Fischgrät-Parkett, Stuck und repräsentativem Entree, Gemeinschaftsgarten und Balkon!**

Zum Verkauf steht eine fertig beziehbare, ca. 150 m<sup>2</sup> große stilvolle 4-Zimmer-Altbau-Wohnung (mit einfachen Mitteln auf 5 Zimmer erweiterbar) mit zwei Balkonen, 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 Altbaus. 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 einfach realisierbar**. 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 Öl-Heizsystems und Erneuerung aller Füllleitungen, sodass

diese Heizung derzeit problemlos funktioniert.

- Sanierung des Eingangswegs.

**2008** wurden Elektroinstallationen im Allgemeinbereich durchgeführt

In den genannten **Betriebskosten** von derzeit monatlich 727,82 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**.

### **Die Fakten:**

- Lage: 1. Stock (nach Souterrain und Hochparterre wie 2. Stock)
- Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup> plus 2 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 verflies, mit Fenster und Handwaschbecken
- Großer begehbare 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