Ein Zuhause mit Seele – Altbaucharme mit sonnigem Balkon im Herzen des Hietzinger Cottage

Die repräsentative Althietzinger Villa

Objektnummer: 4718

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1913
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	149,30 m²
Nutzfläche:	157,10 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	6,92 m²
Heizwärmebedarf:	E 177,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,04
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	49,57 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

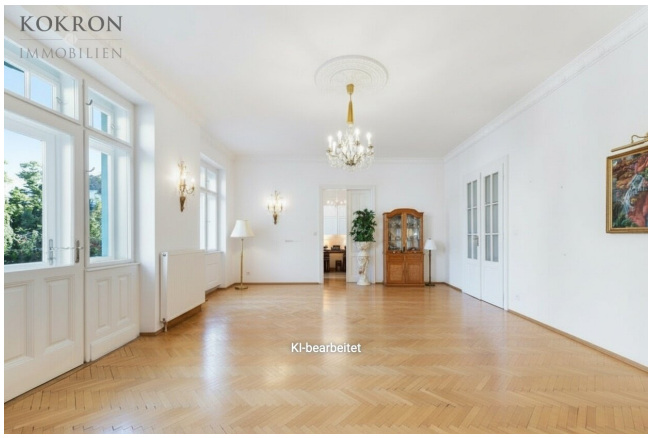
Mag. Gisela Kokron

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien

KORDOM
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

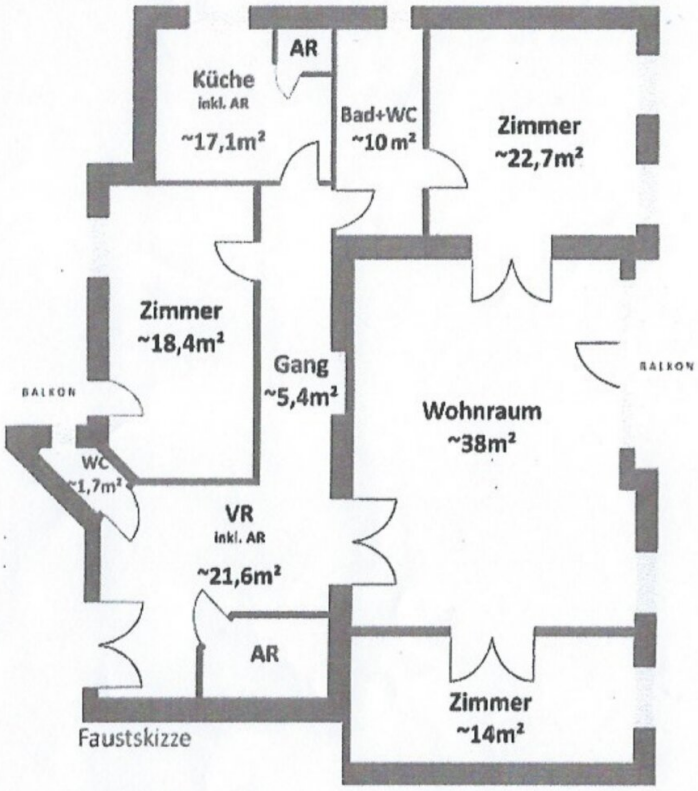
KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN



Faustskizze

WNFL: ~149,3m²
Balkone insg.: ~7,8m²

Objektbeschreibung

Stilvolle 4-Zimmer-Altbau-Wohnung (auf 5 Zimmer erweiterbar) mit Balkon und Gartennutzung - ruhig gelegen und dennoch 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.

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 m² 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 m² 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 zweites 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 1**996 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 gröberen Sanierungen des Hauses geplant oder notwendig**.

Die Fakten:

- Lage: 1. Stock (nach Souterrain und Hochparterre)

- Wohnfläche: ca. 150 m² 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 m² 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