

## **Stilvolle 1-Zimmer-Wohnung in unmittelbarer Nähe zu Schönbrunn**



**Objektnummer: 21269**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Hietzinger Hauptstraße 74        |
| Art:              | Wohnung                          |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 1130 Wien,Hietzing               |
| Baujahr:          | 1983                             |
| Zustand:          | Gepflegt                         |
| Alter:            | Neubau                           |
| Wohnfläche:       | 35,89 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 1                                |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | B 44,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 269.000,00 €                     |
| Provisionsangabe: |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

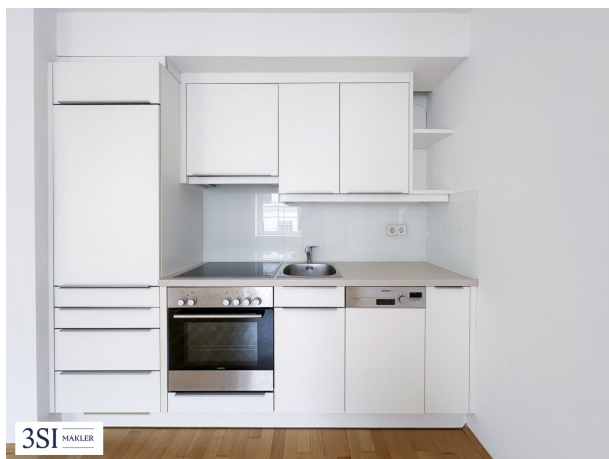
## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53  
H +43 676 75 69 471





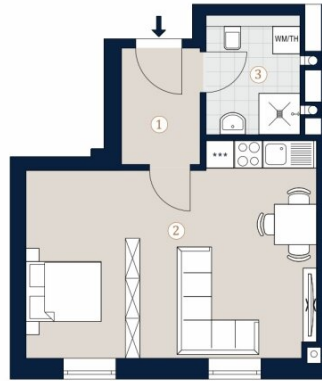


Hietzinger Hauptstraße  
74  
1130 Wien

Top 6 • 2.OG

Wohnfläche 35,89 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohn-/Ess-/Schlafbereich
- 3 Bad/WC



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

## Objektbeschreibung

Diese moderne 1-Zimmer-Wohnung vereint Wohnen, Essen und Schlafen in einem offenen, harmonischen Raumkonzept.

Der Wohn-/Ess- und Schlafbereich ist clever gestaltet und bietet alles, was man für komfortables Wohnen benötigt – ideal für Singles oder als stilvolles City-Apartment.

Direkt angrenzend befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss – kompakt, modern und praktisch zugleich.

Die südliche Ausrichtung sorgt den ganzen Tag über für ein helles, freundliches Ambiente und unterstreicht das angenehme Wohngefühl.

Mit ihrer gelungenen Kombination aus durchdachter Raumaufteilung und lichtdurchfluteter Atmosphäre bietet diese Wohnung den perfekten Rückzugsort im urbanen Umfeld.

Optional ist ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage um EUR 65.000,00 erwerbbar.

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage im 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing, direkt an der Hietzinger Hauptstraße 74. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Schlosspark Schönbrunn, eine der beliebtesten Erholungs- und Kulturlagen Wiens. Spaziergänge im Grünen, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Park – all das liegt praktisch vor der Haustüre.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- Die U-Bahn-Linie U4 (Station Hietzing) bringt Sie in wenigen Minuten in die Wiener Innenstadt.
- Mehrere Straßenbahnlinien (u. a. 10 und 60) sowie Buslinien sorgen für eine schnelle und direkte Anbindung in andere Stadtteile.
- Auch die Verbindung zum Westbahnhof und zur Mariahilfer Straße ist unkompliziert und rasch erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Lage vereint somit perfekte Infrastruktur mit hoher Lebensqualität und unmittelbarer Nähe zum Schloss Schönbrunn.

## **Nebenkosten:**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <75m  
Apotheke <100m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.475m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <125m  
Universität <1.375m  
Höhere Schule <3.400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <2.900m

### **Sonstige**

Geldautomat <75m

Bank <75m

Post <75m

Polizei <575m

### **Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <425m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <4.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap