

Wohnjuwel in Hietzing: Großzügige 5-Zimmer Wohnung mit Balkonterrassen, Fernblick & Garagenplatz



1130 Wien (Hietzing)

Objektnummer: 2005

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,05 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	2,48 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	998.000,00 €
Betriebskosten:	213,00 €
USt.:	25,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Badura

Badura Immobilien GmbH















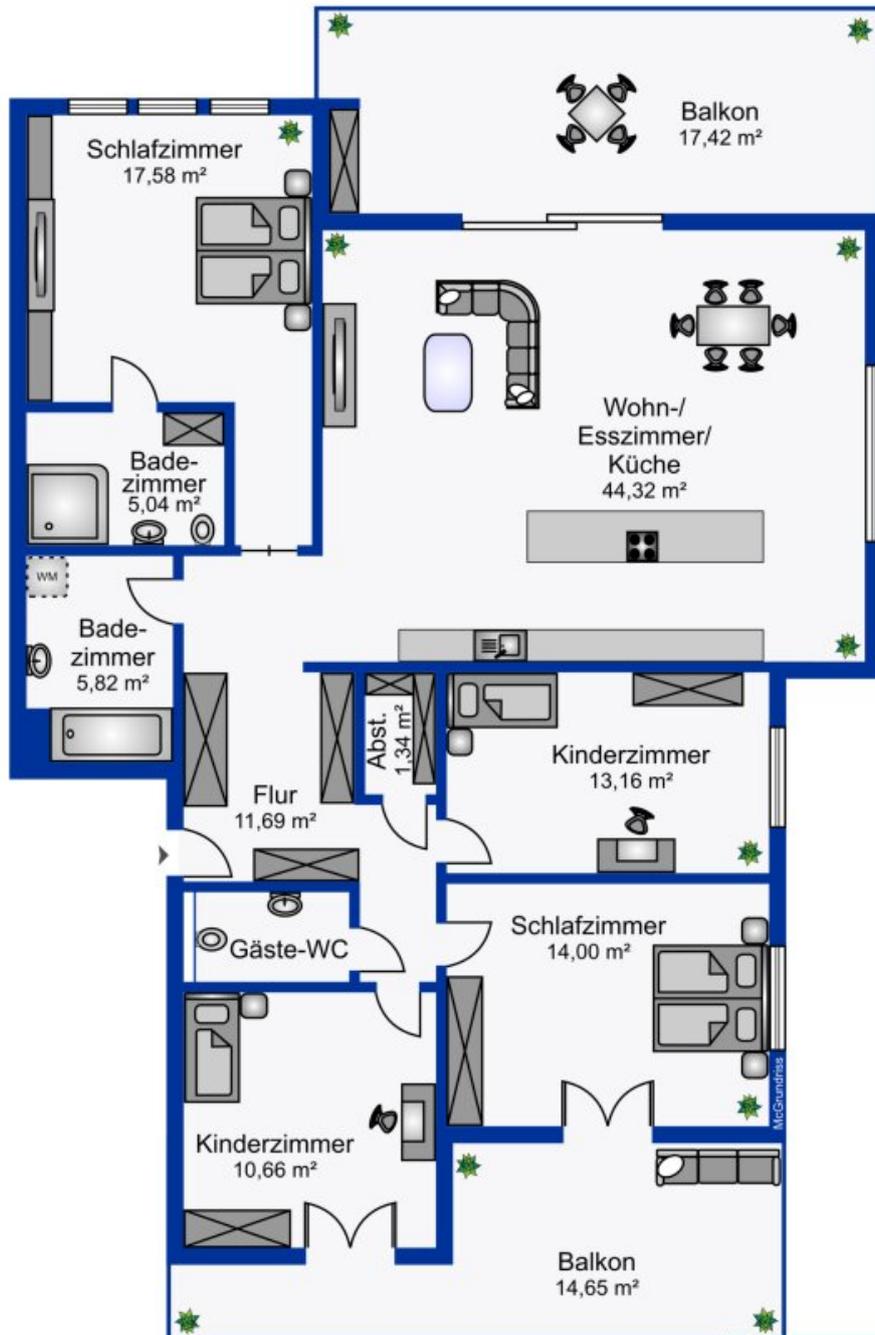








VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN



Erdgeschoss



VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Willkommen in einer der schönsten und ruhigsten Lagen von Hietzing!

In dieser exklusiven Wohngegend haben Sie die einmalige Möglichkeit, eine neuwertige Wohnung in absoluter Ruhelage zu erwerben. Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock**, ist selbstverständlich **barrierefrei** erreichbar und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung. Sie wird komplett eingerichtet übergeben – **Koffer packen und einziehen**, mehr ist hier fast nicht nötig. Besonders hervorzuheben ist die **lichtdurchflutete Ecklage**, die den gesamten Tag über für Helligkeit sorgt. Zwei großzügige Balkone bieten Ihnen einen **traumhaften Fernblick bis zum Wienerwald** und laden zum Entspannen ein. Ein **Garagenplatz**, von dem aus Sie die Wohnung bequem und barrierefrei mit dem Lift erreichen, ist bereits **im Kaufpreis inkludiert**.

Details zur Immobilien auf einen Blick:

- **Wohnfläche: 125m²**
- **5 Zimmer**
- **2 Balkonterrassen mit Weitblick**
- **Ruhelage**
- **Hochwertige Möbel & Sonderausstattung**
- **Voll ausgestattete Küche mit Steinplatte und modernen Markengeräten (Bora, Neff, Miele)**
- **Sicherheitseingangstüre**
- **Zweiter Liftstock, barrierefrei**

- **Heizung: Wärmepumpe, Wärmetauscher und Tiefensonde (Erdwärme)**
- **Kühlung: Passive Kühlung über Fußbodenheizung**
- **Tiefgaragenplatz (Möglichkeit für Installation einer E-Ladestation)**
- **Sofort verfügbar**

[***Genießen Sie unseren Videorundgang***](#)

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

Vorraum (11,67m²), WC (1,84m²), Abstellraum (1,39m²), Zimmer 1 (17,75m²), Zimmer 2 (13,16m²), Zimmer 3 (13,98m²), Zimmer 4 (10,51m²), Wohnbereich (44,29m²), Bad 1 (5,72m²), Bad 2 (4,74m²), Balkon 1 (16,18m²), Balkon 2 (14,65m²); Loggia (1,11m²);

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Buslinie 56A und 56B fährt direkt zur **U4-Station** Hietzing oder Atzgersdorf

Straßenbahnlinie 60 verbindet Sie direkt mit Hietzing und Rodaun

Bahnhof Wien-Speising bietet eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz

Kosten:

Kaufpreis Wohnung & Garagenplatz EUR 998.000,--

Ablöse (neuwertige) Möbel & hochwertige Sonderausstattung EUR 80.000,--

Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der

Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

**Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!
Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab
Erhalt aller notwendigen Unterlagen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap