

## Naturnahes Wohnen im urbanen Lifestyle in Hietzing



Wohnbereich

**Objektnummer: 1609/46340**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofwiesengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 178,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,30
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	143,16 €
USt.:	14,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

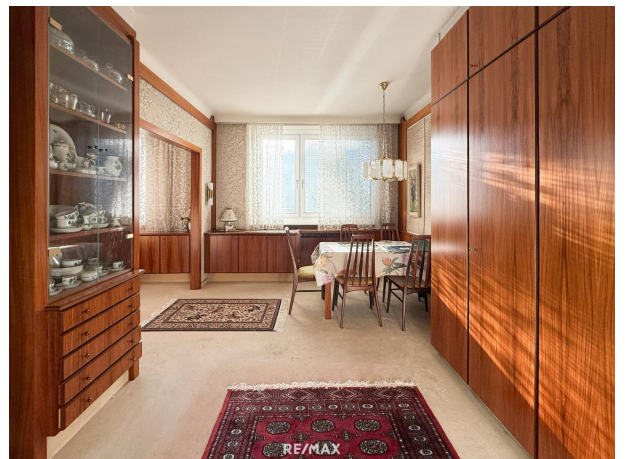
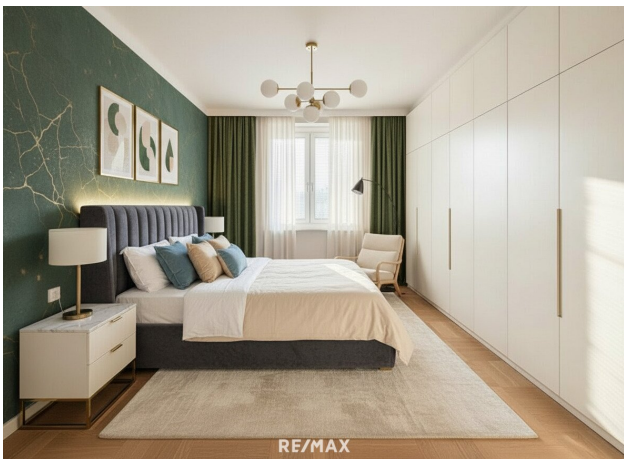
## Ihr Ansprechpartner



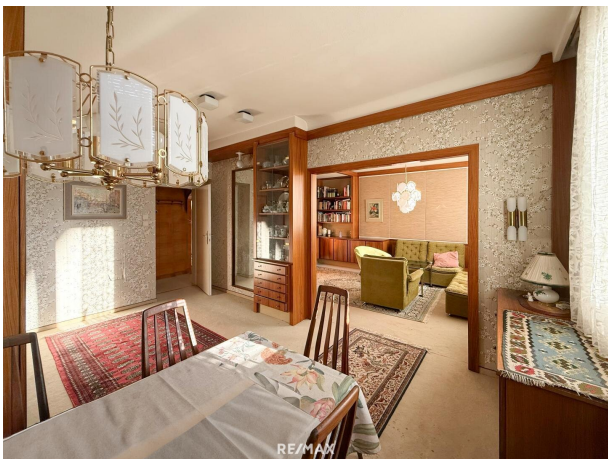
**Akad. M&SWU Alexandra Fellner**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG

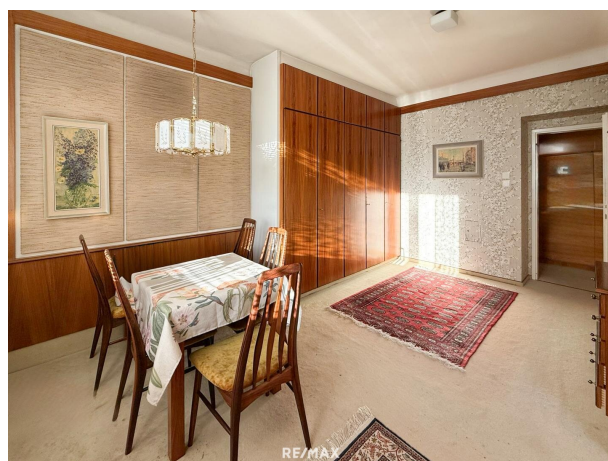
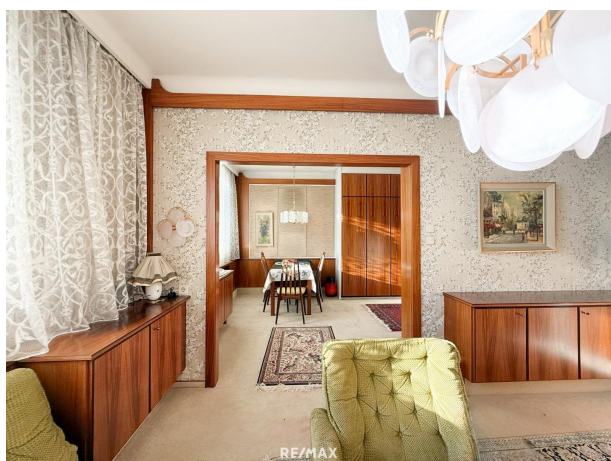
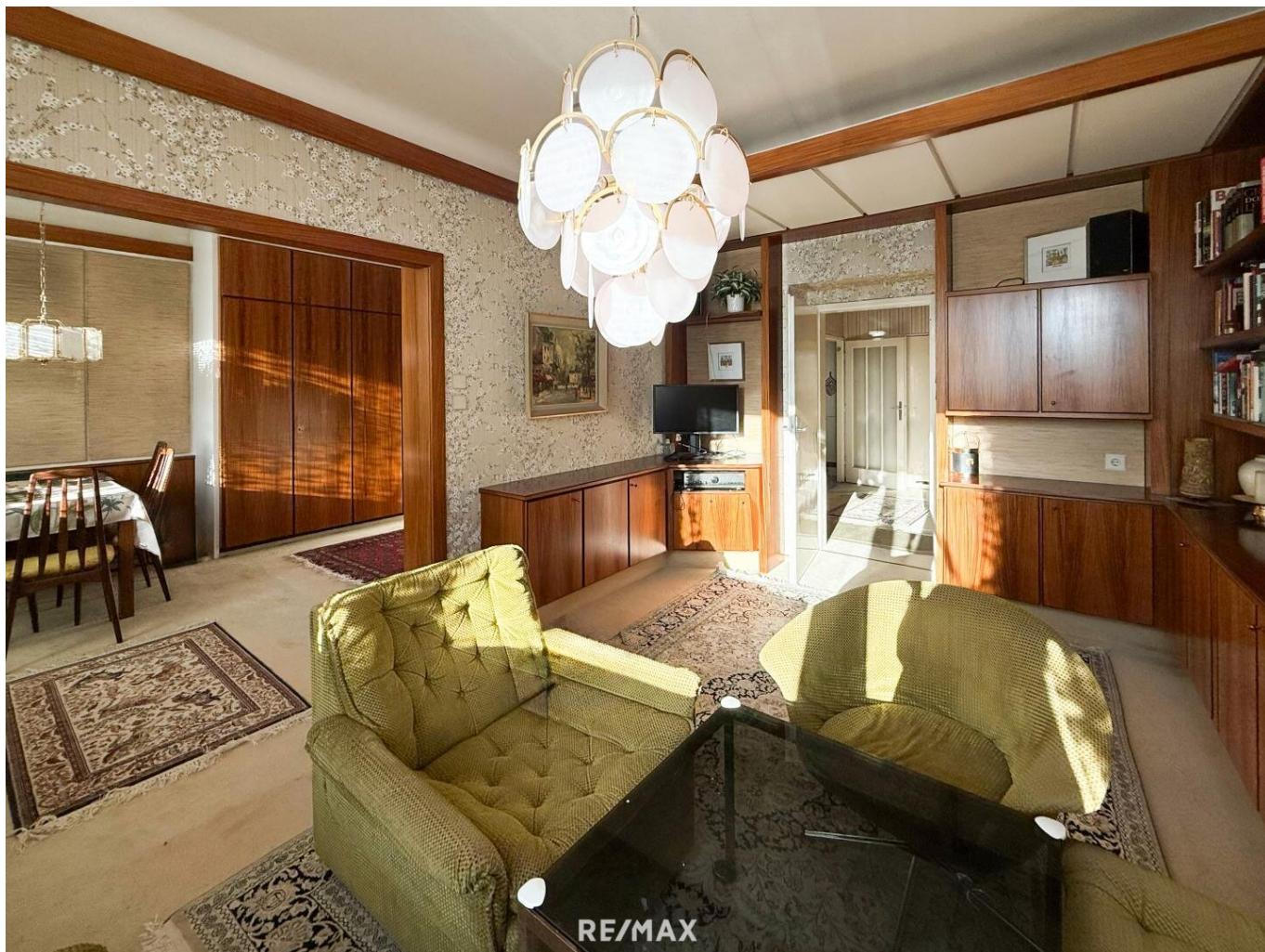




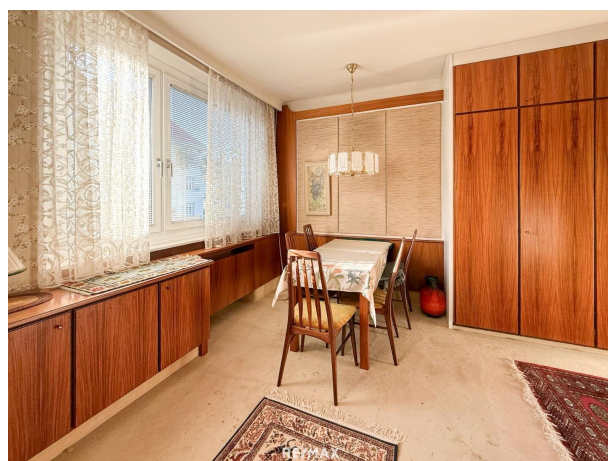
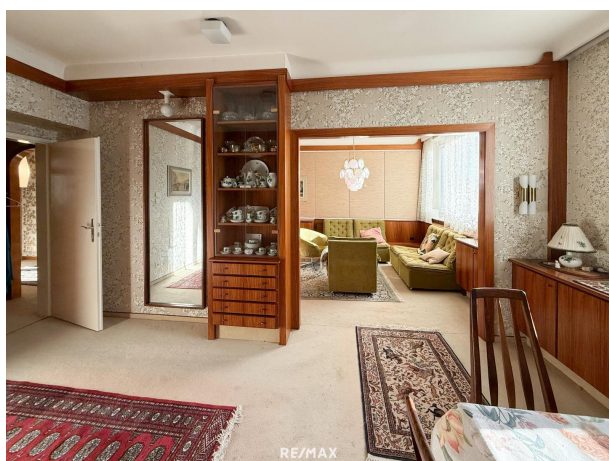
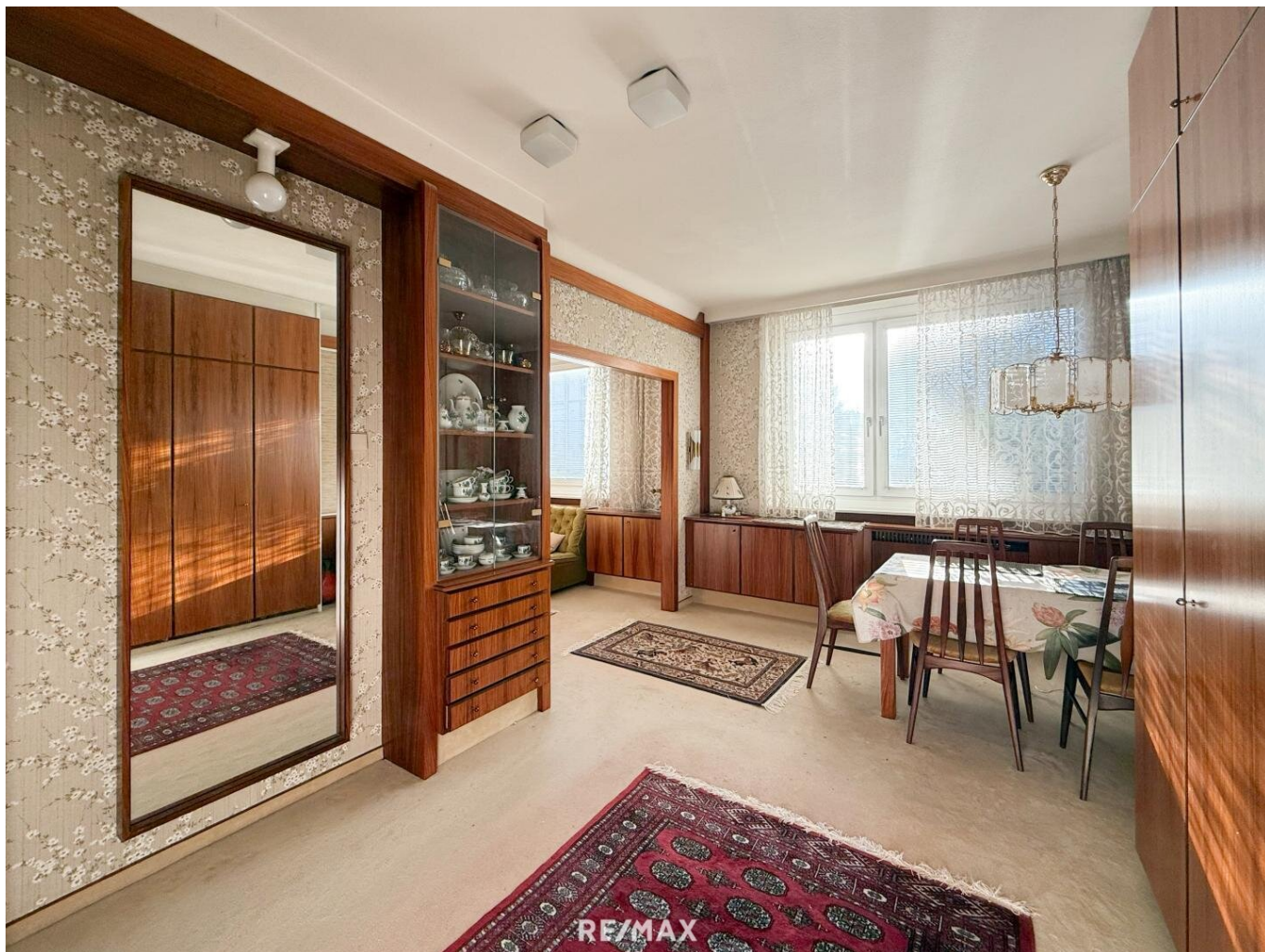










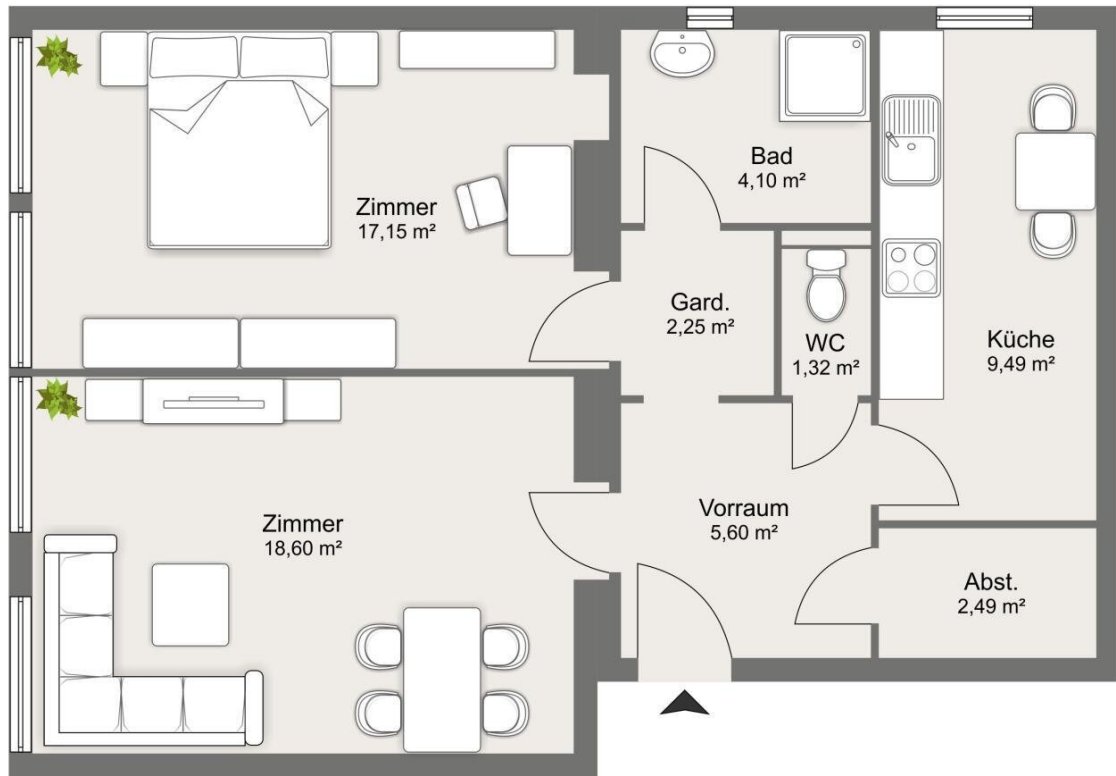














# Objektbeschreibung

## URBANES WOHNEN im grünen HIETZING

Im Herzen von Hietzing, einem der begehrtesten Bezirke Wiens, befindet sich diese charmante 2-Zimmerwohnung in der Hofwiesengasse, die darauf wartet, in die jetzige Innenarchitektur verwandelt zu werden. Die Kombination aus urbanem Komfort, ruhiger Lage und hervorragender Infrastruktur macht dieses Zuhause zu einem idealen Rückzugsort für Singles oder Paare, oder auch für Anleger aufgrund der freien Vermietbarkeit!

### Fazit

Die Wohnung verbindet die Ruhe einer grünen Wohngegend mit der Nähe zur pulsierenden Innenstadt. Eine perfekte Symbiose aus urbanem Lifestyle und naturnahem Wohnen – ideal für alle, die das **\*\*neue Zeitalter des Wohnens in Wien\*\*** erleben wollen.

### Die Wohnung

- \* **Helle, gut geschnittene 2 Zimmer (56,91m2) im 2. Stock (KEIN LIFT!!!) - im Moment mittels Durchgang offen**
- \* **Geräumiges Vorzimmer**
- \* **Modernere, elegante Küche**
- \* **Abstellraum**
- \* **Badezimmer mit Wanne und Waschbecken, Therme und Waschmaschinenanschluß**
- \* **Ideale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**
- \* **Gasheizung**
- \* **Kellerabteil**

### Infrastruktur & Nahversorgung

Die Hofwiesengasse profitiert von einer ausgezeichneten Infrastruktur:

- \* Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Drogerien, Apotheken) befinden sich in unmittelbarer Nähe.



\* Zahlreiche Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein.

\* Das Einkaufszentrum **Hietzing Center** sowie die **Meidlinger Hauptstraße** sind in wenigen Minuten erreichbar.

### **Sport & Freizeit**

Hietzing bietet eine Fülle an Sport- und Freizeitmöglichkeiten:

Schönbrunner Schlosspark: Joggen, Spazieren oder Yoga im Grünen.

Hietzinger Bad und Theresienbad: Badespaß im Sommer.

Zahlreiche Fitnessstudios, Tennisplätze und Sportvereine in Gehweite.

Radwege direkt vor der Haustür laden zu Ausflügen ins Wienerwaldgebiet ein.

### **Bildung & Betreuung**

Familienfreundlichkeit wird in Hietzing großgeschrieben:

\* Mehrere Kindergärten und Volksschulen sind fußläufig erreichbar.

\* Weiterführende Schulen wie Gymnasien und HTLs befinden sich im Umkreis.

\* Die Nähe zur Universität für Musik und darstellende Kunst (Penzinger Straße) sowie zu internationalen Schulen macht den Standort auch für Expats attraktiv.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

\* Straßenbahnlinien 60 und 62, Buslinien 56A/56B, 58A/58B

\* U-Bahn U4 (Station Hietzing) nur wenige Minuten entfernt – in 15 Minuten in der Wiener Innenstadt

\* Schnelle Anbindung an den Westbahnhof und die Südbahn

Kaufpreis: € 275.000,--

Käuferprovision: 3% + 20% USt.



---

## RECHTLICHE HINWEISE:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.250m

Höhere Schule <3.750m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap