

WOHNUNG IN ALTBAU-VILLA | EIGENGARTEN | SANIERUNGSBEDÜRFTIGES JUWEL



Verglaste Veranda (1. Stock)

Objektnummer: 1609/46495

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1903
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,84 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	2
WC:	1
Garten:	174,00 m ²
Keller:	7,66 m ²
Heizwärmebedarf:	E 185,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,20
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	464,07 €
Provisionsangabe:	

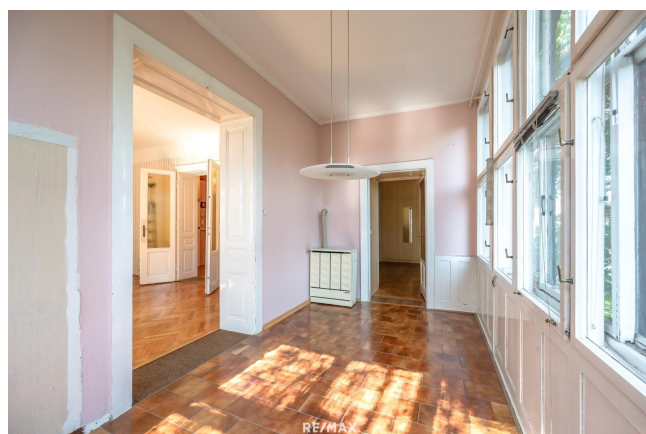
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

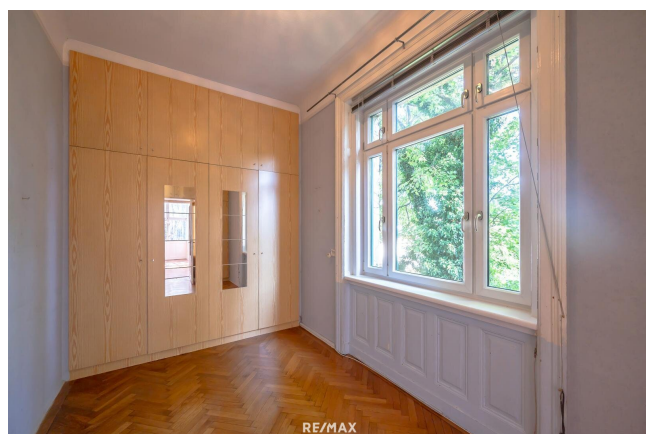
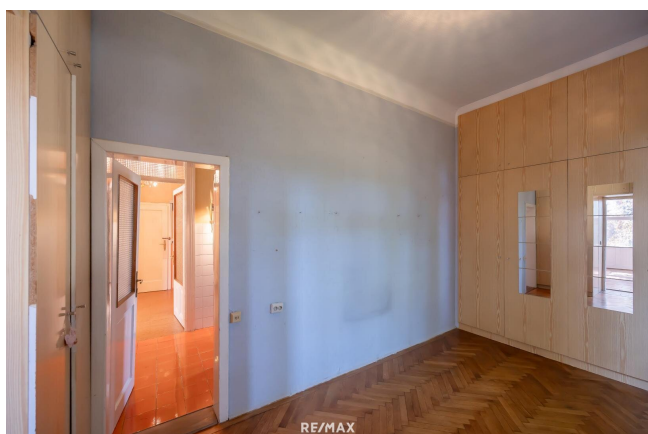
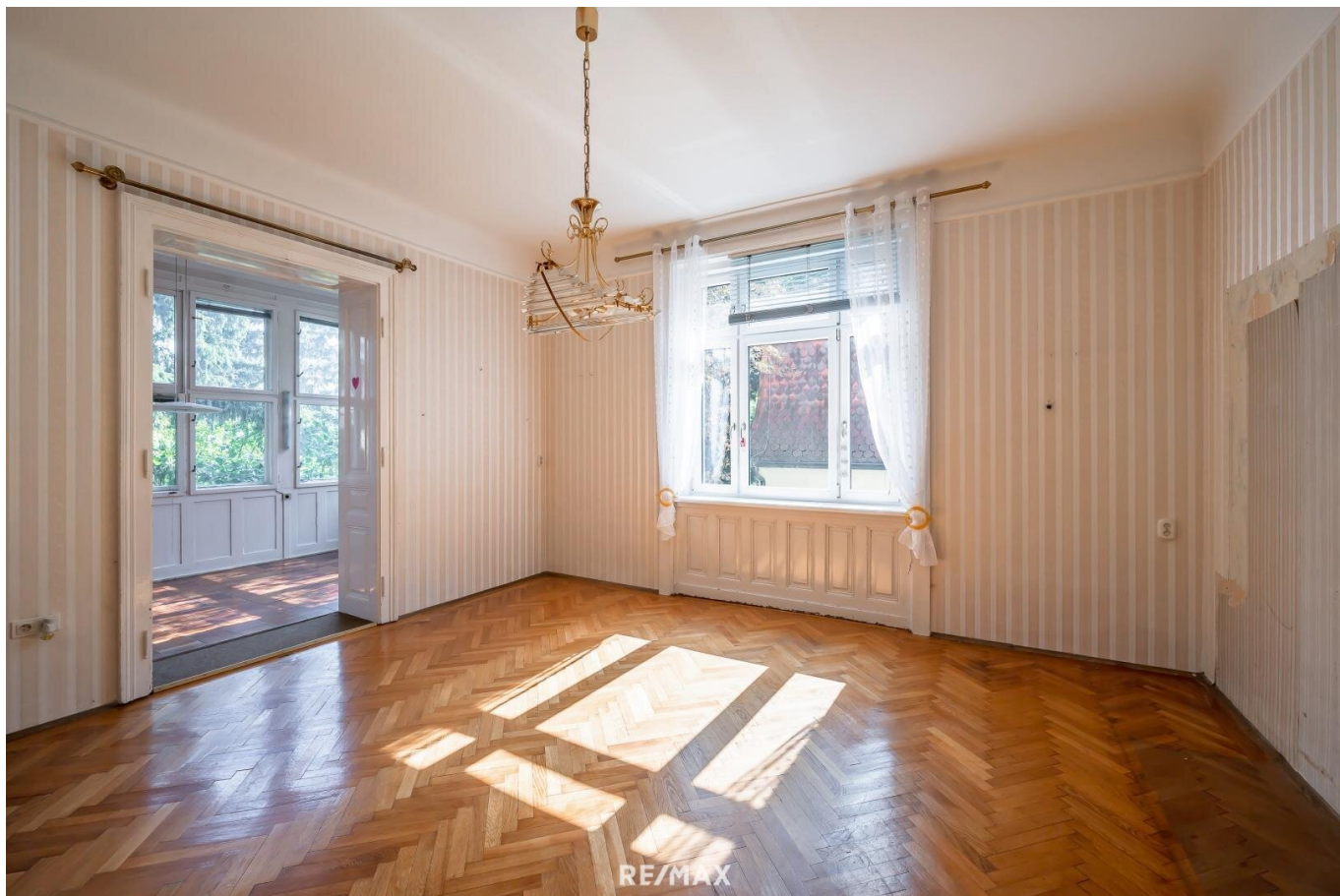
Ihr Ansprechpartner



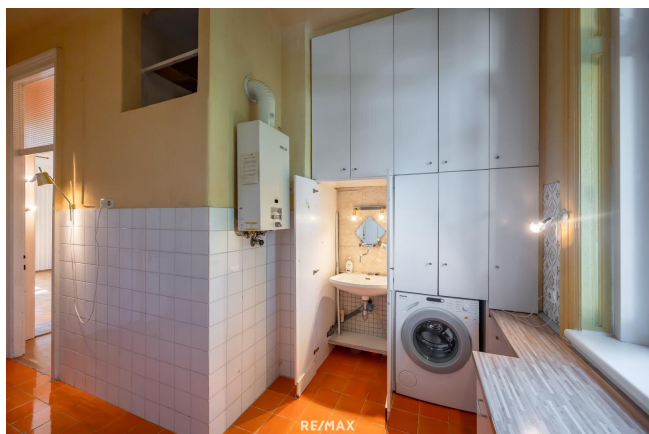
Karin Prosenik-Resch

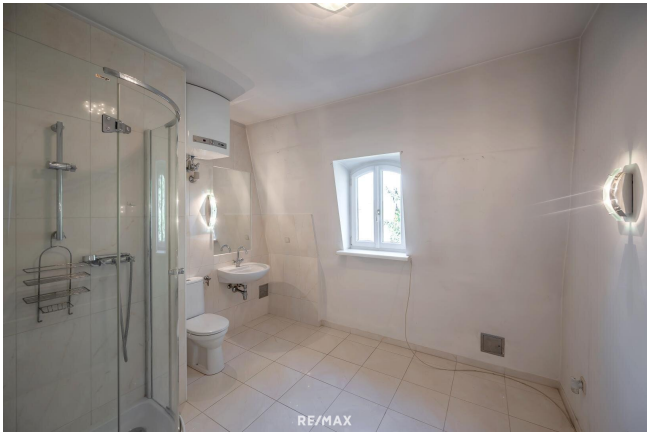
RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

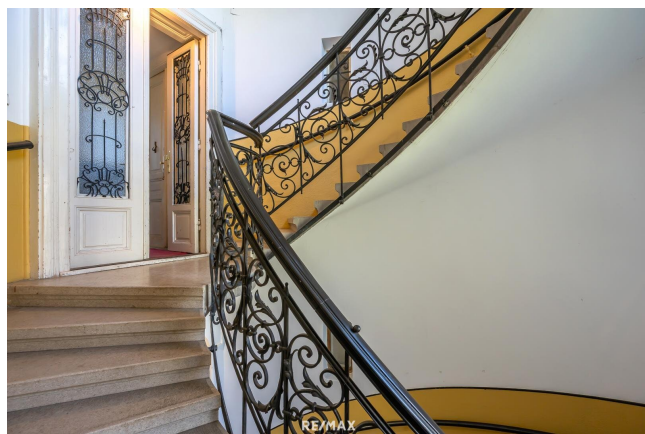


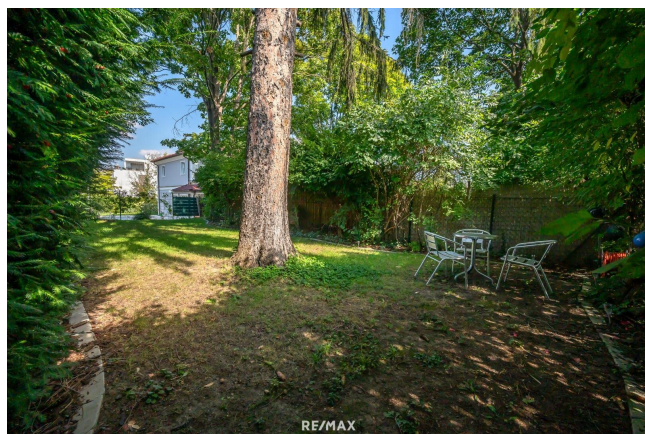
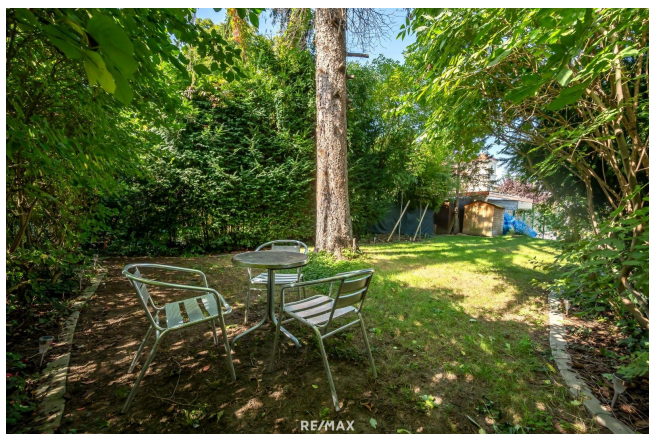
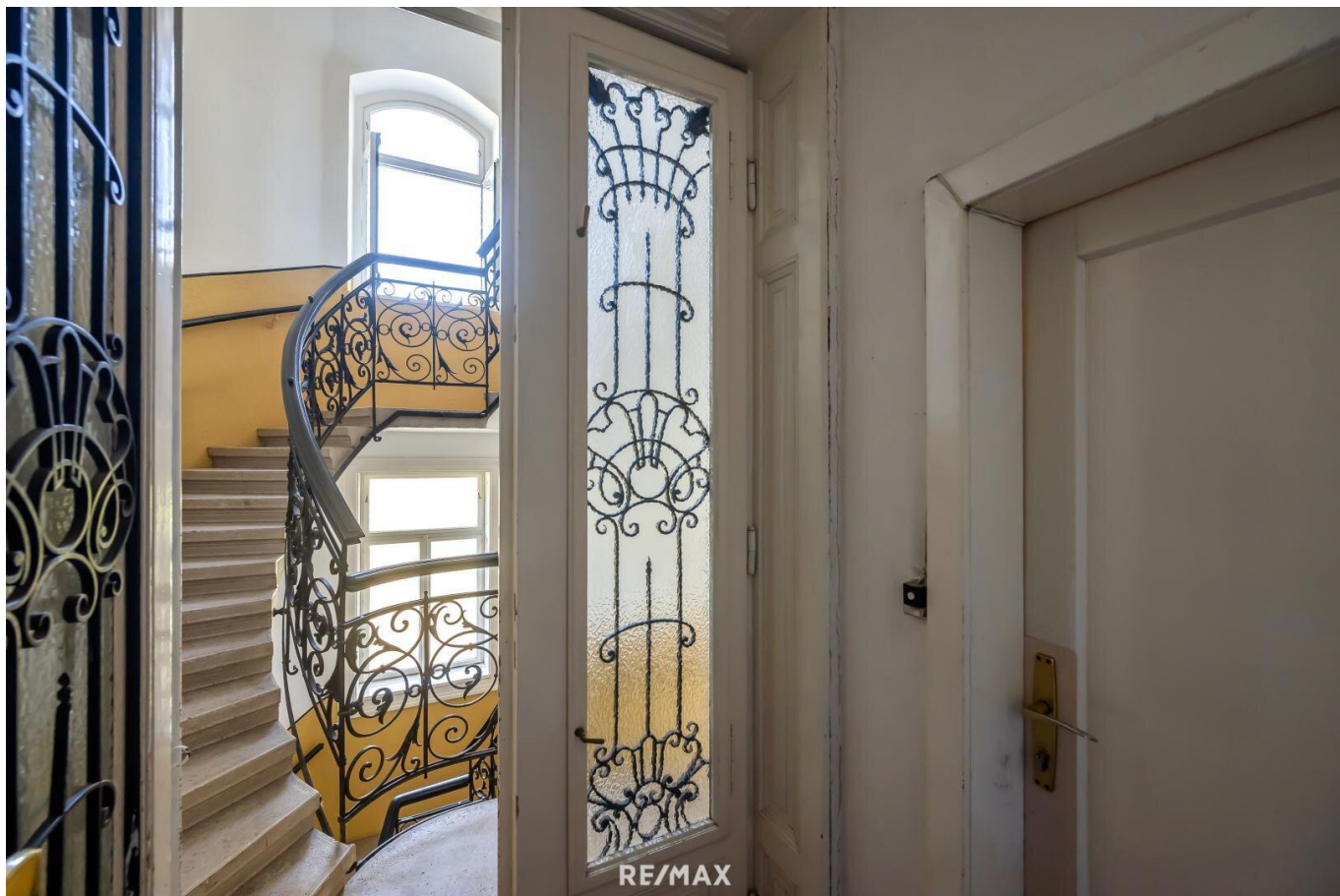


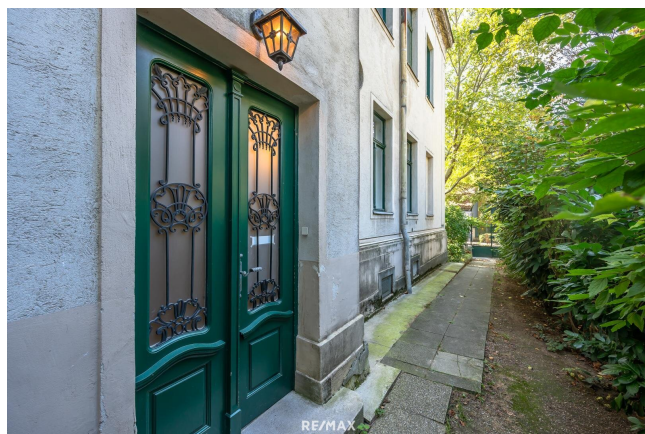
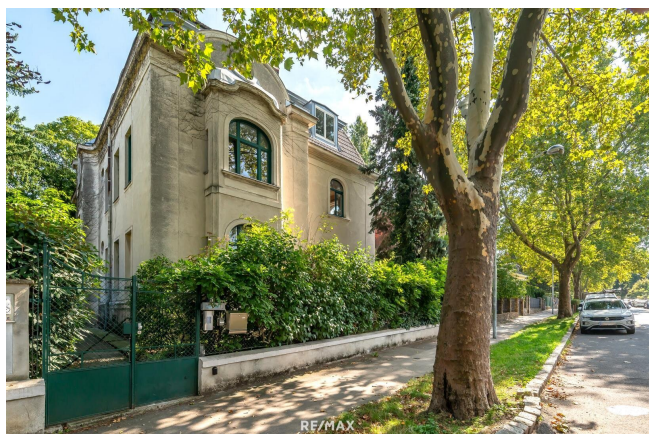








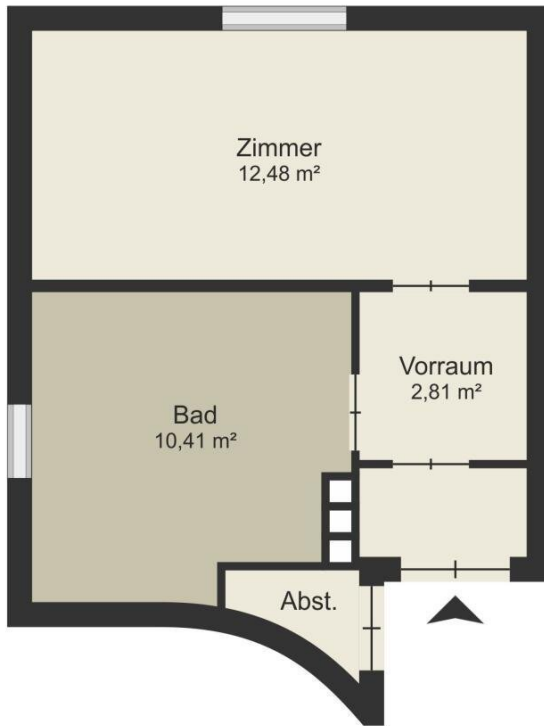








1. Obergeschoss



Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Stilvolle Altbauwohnung mit Eigengarten in Toplage – Anton Langer Gasse, 1130 Wien

In einem beliebten Viertel - in der Anton Langer Gasse - das von charmanten Villen und Einfamilienhäusern geprägt ist, befindet sich dieses Altbaujuwel in einer prachtvollen Jahrhundertwendevilla.

Raumaufteilung & Highlights

Die Wohnung liegt im 1. Stock (ohne Lift) und bietet eine Wohnfläche von rund 72 m², die sich wie folgt gliedert:

- ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 23,76 m²,
- eine geräumige Küche
- eine bezaubernde, verglaste Veranda mit rund 12 m², die – ganz dem Trend entsprechend – ideal als Arbeitszimmer oder Atelier genutzt werden kann.
- 1 Schlafzimmer

Im Dachgeschoss (2. Stock) steht zusätzlich eine Nutzfläche von ca. 25 m² (gewidmet als Hobbyraum) zur Verfügung.

Hier befinden sich derzeit ein Zimmer und ein Badezimmer – ideal für Gäste, Homeoffice oder kreative Nutzungsideen.

Die beiden Ebenen sind baulich nicht miteinander verbunden.

Beide Einheiten sind sanierungsbedürftig und bieten damit die seltene Gelegenheit, ein Altbaujuwel nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Gartenidylle & Freiraum

Ein absolutes Highlight dieser Liegenschaft ist der private Eigengarten mit ca. 170 m², der nur dieser Wohnung zugeordnet ist – eine wahre Rarität am Immobilienmarkt.

Lage & Umgebung

Die Anton Langer Gasse zählt zu den schönsten Adressen Hietzings. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Villen, alten Baumbeständen und einer ruhigen Nachbarschaft mit hohem Wohnkomfort.

In unmittelbarer Nähe befinden sich der Lainzer Platz mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés und Restaurants, Schulen und Kindergärten in Gehdistanz.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Straßenbahnlinie 60 in Richtung u4 Station-Hietzing oder Westbahnhof,

Buslinien 56A und 56B, Verbindungsbahn Station Speising.
Auch mit dem Auto ist die Innenstadt sowie die Westautobahn rasch erreichbar.

Fazit

Ein wahres Schmuckstück im Herzen des 13. Bezirks – diese Wohnung vereint historische Substanz, großzügige Raumstruktur und den Luxus eines Eigengartens.
Mit etwas Liebe zur Sanierung entsteht hier ein ganz besonderes Zuhause – oder eine einzigartige Gelegenheit für Investoren, die das Besondere suchen.

DAVE - DIGITALES ANGEBOTSVERFAHREN

Die Eigentumswohnung wird über das digitale Angebotsverfahren (DAVE) verkauft: Startpreis: EUR 285.000,- (Ende des DAVE: voraussichtlich am 14.11.2025, 18:00)

*) Vorbehaltlich der Annahme des Kaufangebots durch die Abgeber/Eigentümer.

Mehr Informationen zu DAVE finden Sie auch unter: <https://www.remax.at/de/immobilien/dave>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap