

Charmante 3-Zimmer Wohnung in TOP Lage und Fernblick ins Grüne | Garten | U4 Hütteldorf | S-Bahn



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN

Objektnummer: 4828

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,31
Kaufpreis:	415.000,00 €
Betriebskosten:	105,44 €
USt.:	10,54 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



René Ecker, Bakk. Phil.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

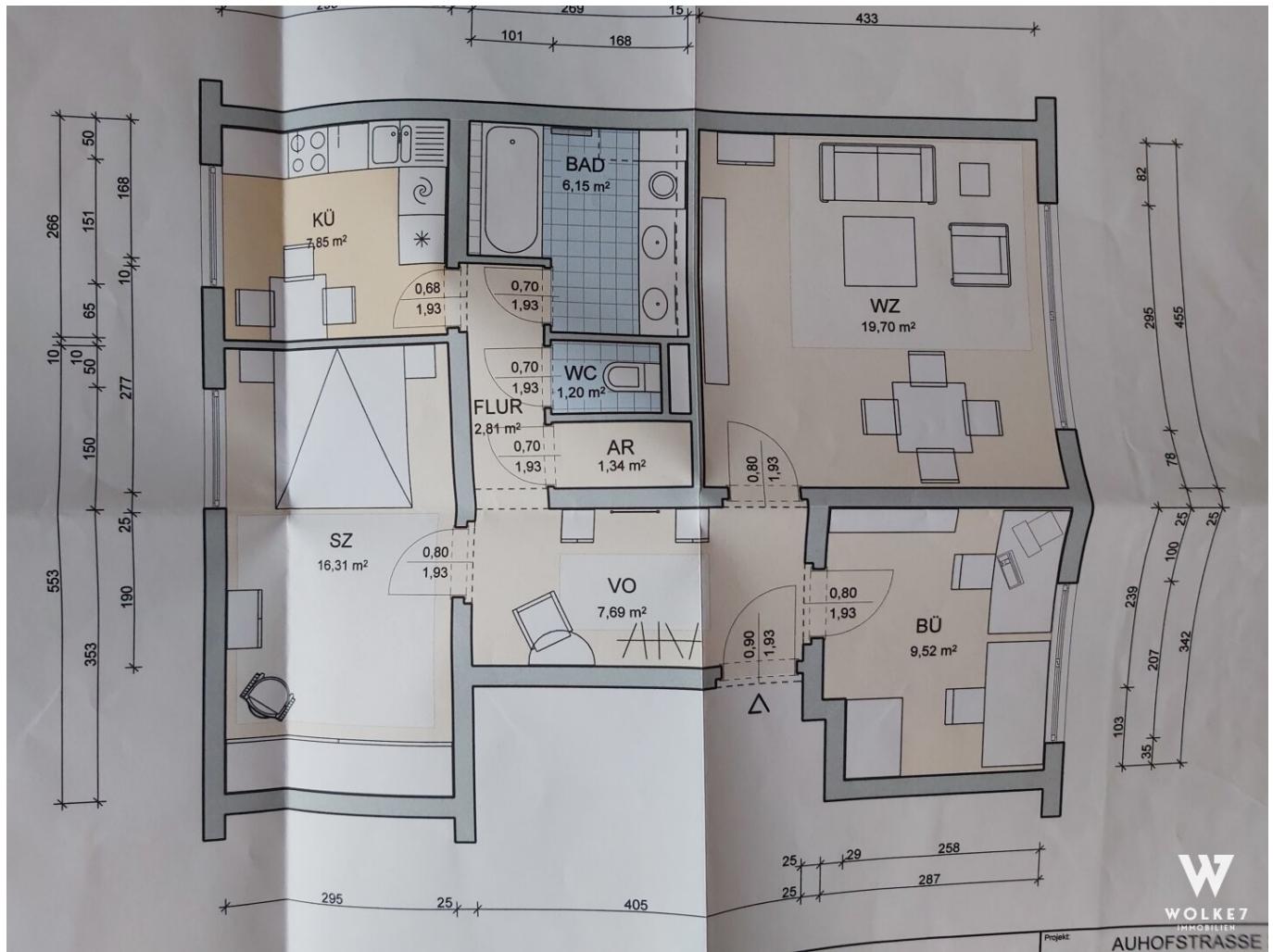




W
WOLKE7
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

In der Auhofstraße, im Herzen des **13. Bezirks**, befindet sich diese **ca. 72,57 m² große 3-Zimmer-Wohnung mit Gemeinschaftsgarten** in einem gepflegten Wohnhaus. Die Immobilie besticht durch ihre **gut durchdachte Raumaufteilung, hellen Wohnräume und eine angenehme Atmosphäre**, die sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

Die Lage in der Auhofstraße zählt zu den begehrtesten Adressen Hietzings. Hier verbindet sich ruhiges, **grünes** Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Der **Lainzer Tiergarten** und der **Schlosspark Schönbrunn** laden zu **erhol samen Spaziergängen im Grünen** ein.

Auch die Verkehrsanbindung ist **ausgezeichnet – Bus- und Straßenbahlinien** sowie die **U4-Station Hietzing** sorgen für eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt und darüber hinaus.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die den **besonderen Charme Hietzings, hohe Lebensqualität** und eine **perfekte Anbindung** genießen möchten – eine **attraktive Gelegenheit** in einer der **beliebtesten Wohngegenden Wiens**.

Auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 72,57 m², 3 helle Zimmer mit Fernblick ins Grüne
- **Lage:** 4. Stock
- **Zustand:** neuwertig (Parkett, Fliesen)
- **Küche:** Einbauküche
- **Zusätzlich:** Kellerabteil, Fahrradabteil, **gemeinschaftliche genutzte Grünflächen im Hof**

Die Heizkosten belaufen sich auf ca. 83,77 EUR, die Warmwasserkosten auf ca. 55,85 EUR.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 415.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Rene Ecker, Bakk. Phil.

Mobil.: [+43676 56 133 06](#)

E-Mail: r.ecker@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten

Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap