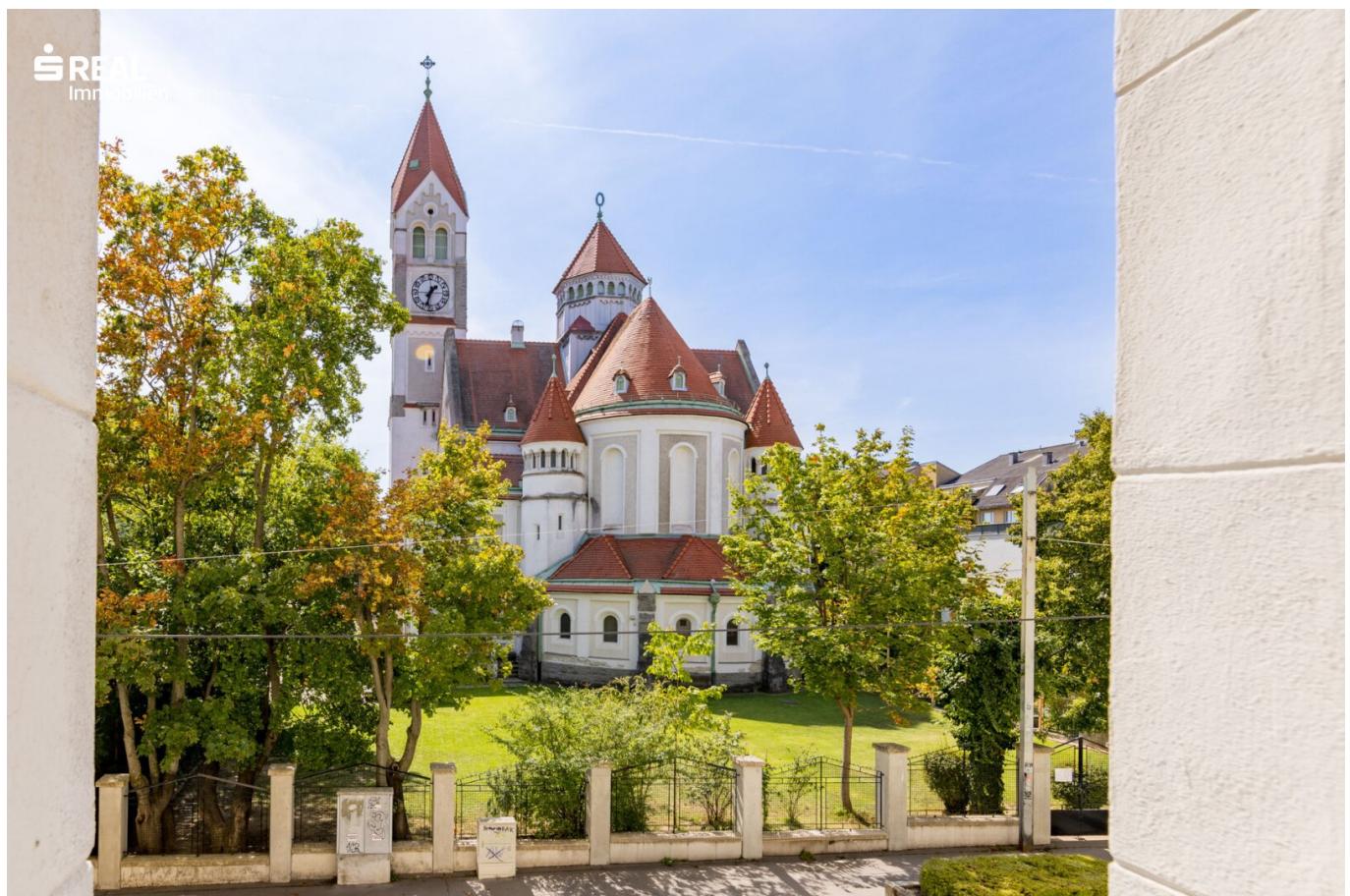


**Charmante 2-Zimmer-Wohnung am Marschallplatz – Hell,
ruhig und mit bester Lage in Hetzendorf - Verkauf im
digitalen Angebotsverfahren immo-live**



Objektnummer: 960/73350

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	161,29 €
USt.:	16,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Christine Klingler

Region Wien & NÖ Ost
Landstraße Hauptstraße 60
1030 Wien



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





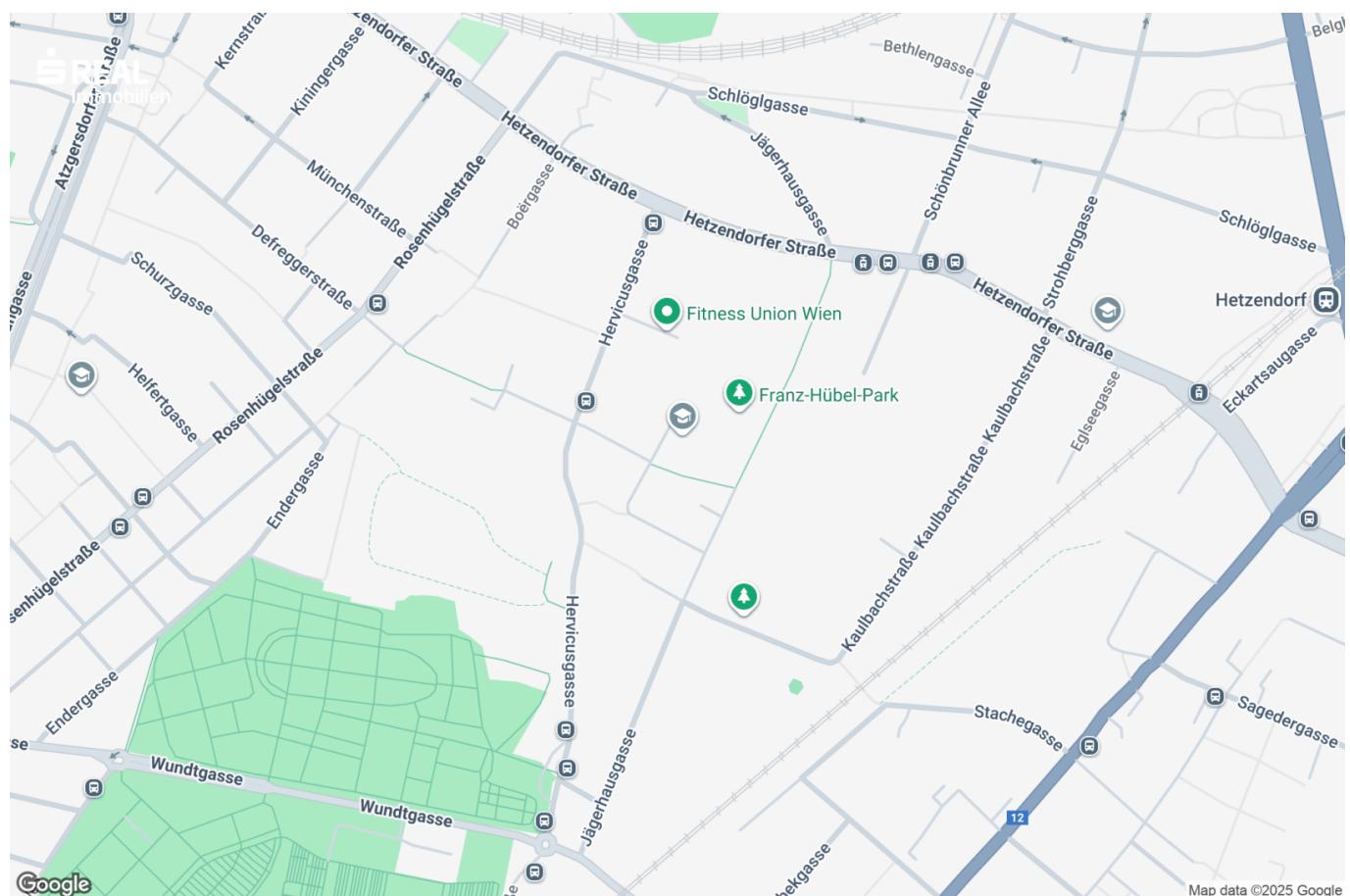


Skizze Wohnung



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühlloase mitten in Hetzendorf, direkt am idyllischen Marschallplatz! Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock kombiniert eine ruhige Atmosphäre mit hervorragender Anbindung und einer einzigartigen Umgebung. Dieses Objekt wird mit unserem besonderen Angebotsverfahren immo-live angeboten.

Highlights der Wohnung:

- **Lichtdurchflutet und ruhig:** Der direkte Blick auf den Kirchplatz und seinen alten Baumbestand schafft ein helles und harmonisches Wohngefühl.
- **Perfekte Raumaufteilung:** Beide Zimmer sind in etwa gleich groß und getrennt begehbar – ideal für Paare, Singles oder als WG geeignet.
- **Große Küche mit Essplatz:** Voll ausgestattet mit sämtlichen Elektrogeräten, ein perfekter Ort für kulinarische Momente.
- **Komfortables Badezimmer:** Ausgestattet mit einer Eckbadewanne und einem Waschmaschinenanschluss.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Ein trockenes Kellerabteil ergänzt das Raumangebot optimal.

Lage, die begeistert:

Die Wohnung liegt im Herzen von Hetzendorf, einem der charmantesten Stadtteile des 12. Bezirks, bekannt für seine angenehme Mischung aus urbaner Infrastruktur und grüner Idylle.

- **Direkt am Marschallplatz:** Die ruhige Lage mit Blick auf den Kirchplatz und die prachtvollen alten Bäume verleiht der Wohnung eine besondere Wohnqualität.
- **Optimale Infrastruktur:** Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem erwartet Sie eine lebendige Auswahl an Cafés, Restaurants und Bars.



- **Erstklassige Verkehrsanbindung:** Mit der Straßenbahnlinie 62 oder dem Bus 63A gelangen Sie in wenigen Minuten zur U-Bahnstation Meidling oder zum Bahnhof Hetzendorf – perfekt für Pendler oder City-Liebhaber.

Freizeit im Grünen – direkt vor der Tür:

Hetzendorf punktet mit einem besonders hohen Freizeitwert. In nur 25 Minuten erreichen Sie zu Fuß die beeindruckende Gloriette und den weltberühmten Schlosspark Schönbrunn. Ideal für ausgedehnte Spaziergänge, Jogging-Runden oder ein entspanntes Picknick im Grünen.

Im Sommer lädt das Schönrunner Bad zu erfrischenden Stunden ein – eine perfekte Ergänzung für Ihren neuen Lebensstil.

Fazit:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen die ideale Kombination aus Ruhe, Licht und zentraler Lage. Ob als Eigenheim oder für eine WG – hier finden Sie ein Zuhause, das Ihren Ansprüchen an Komfort, Stil und Lebensqualität gerecht wird.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom Charme dieser besonderen Immobilie begeistern!

Immo-Live:

Bei immo-live, der digitalen Angebotslegung der s REAL, haben Sie die Möglichkeit, rasch zu Ihrer Traumimmobilie zu kommen, das Mindestgebot wurde bereits vom Verkäufer festgelegt. Es ist keine Versteigerung oder Auktion, es gibt auch keinen Zuschlag. Es ermöglicht mehreren Interessenten – zu gleichen Bedingungen – online und verbindlich - Angebote zu legen.

Der Startpreis beträgt € 279.000,-

Laufzeit: Start: 10.12. 8:00 Uhr Ende: 14.12.2025. 18.00 Uhr

Das bedeutet, der in der digitalen Angebotslegung angezeigte Preis ist der Startpreis bzw. aktuell gebotene und kann im Laufe des Prozesses weiter überboten werden. Damit haben sie die laufend aktuelle Übersicht über bereits gelegte Höchstangebote. Am Ende der digitalen



Angebotslegung entscheidet der Verkäufer über die Annahme, das heißt, der Eigentümer behält sich die Annahme von Angeboten vor.

Selbstverständlich genießen Sie auch bei dieser Form das von s REAL gewohnte Service. Umfangreiche Aufbereitung der Unterlagen, sämtliche Informationen rund um die Immobilie sowie persönliche Betreuung bis zur Schlüsselübergabe sind nur 3 der wesentlichen Inhalte.

Über weitere Details informieren wir Sie gerne persönlich.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN