

## Wohnen in urbaner Lage – nahe Schloss Schönbrunn



**Objektnummer: 21530**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hietzinger Hauptstraße 74
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 44,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	153,90 €
USt.:	15,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

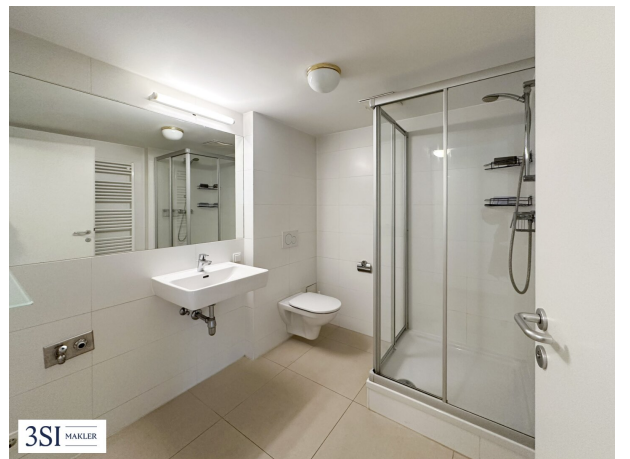
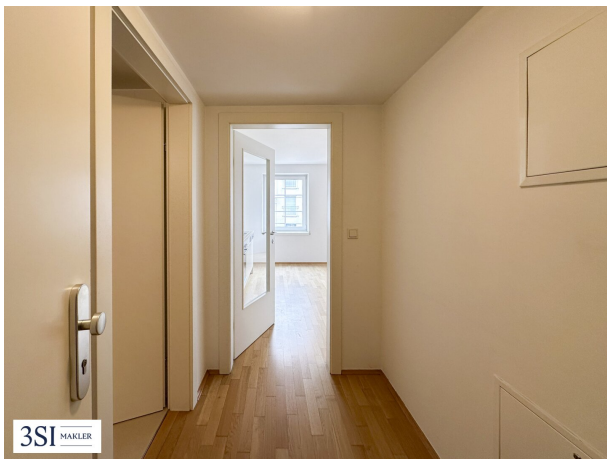
## Ihr Ansprechpartner

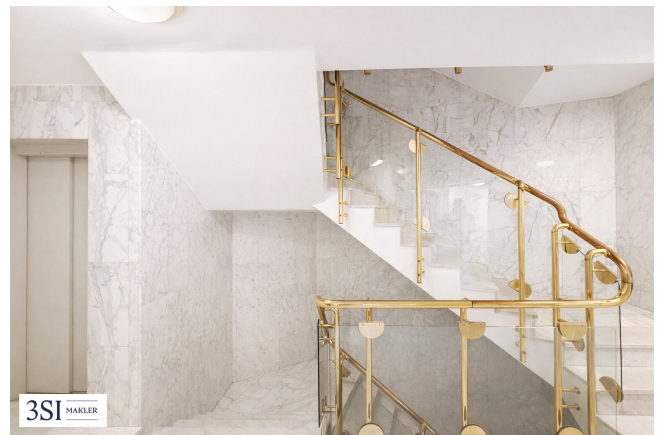
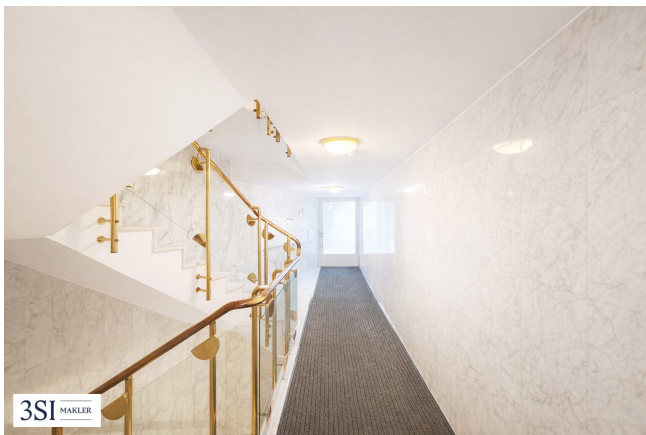


**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien







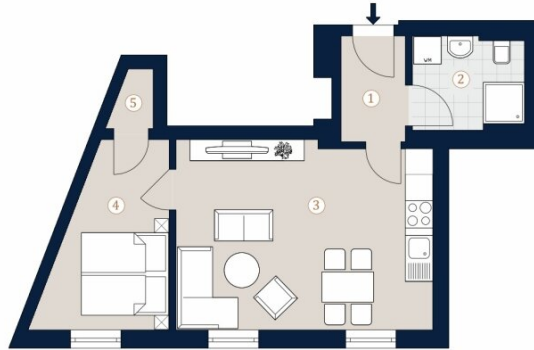


Hietzinger Hauptstraße  
74  
1130 Wien

Top 5 • 2 OG

Wohnfläche 43,24 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Wohnküche
- 4 Schlafzimmer
- 5 AR



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

### **Hietzinger Hauptstraße – Wohnen zwischen urbanem Leben und grüner Idylle**

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 13. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1983 – eingebettet in eine Umgebung, die städtische Lebensqualität und entspannte Grünruhe auf einzigartige Weise verbindet.

Das gepflegte Gebäude erstreckt sich über drei Regelgeschosse sowie zwei Dachgeschosse und hat insgesamt 6 attraktive Wohnungen, die nun zum Verkauf stehen. Ob sonnendurchflutete Ausrichtung nach Süden oder ruhige Innenhoflage mit Blick ins Grüne, hier findet jeder sein persönliches Wohlfühl-Zuhause.

Ein besonderes Highlight dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zum Schloss Schönbrunn, in wenigen Gehminuten erreichen Sie die weitläufigen, prachtvollen Parkanlagen und genießen das einzigartige Flair dieses historischen Wahrzeichens, perfekt für entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zum Abschalten im Grünen.

Genießen Sie die perfekte Balance, nur wenige Minuten vom pulsierenden Stadtleben entfernt und dennoch umgeben von Ruhe und Natur. Die hervorragende Verkehrsanbindung – insbesondere die nahegelegene U4-Station "Unter St. Veit" sowie die Straßenbahnlinie "10" direkt vor der Haustür, bringt Sie rasch und bequem ins Wiener Stadtzentrum.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Geschäfte, öffentliche Einrichtungen sowie idyllische Parkanlagen befinden sich direkt vor Ihrer Haustüre.

Diese Wohnungen sind ideal für alle, die sich den Traum vom ersten Eigenheim erfüllen möchten, einen stilvollen Rückzugsort suchen oder in eine wertbeständige Anlegerwohnung investieren wollen.

### **Top 5**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss verbindet urbanes Wohnen mit komfortabler Ausstattung – perfekt für Singles oder Paare, die Wert auf Lebensqualität legen.

Der offene Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche ist das Herzstück der Wohnung. Hier treffen Kochen, Genießen und Entspannen aufeinander und schaffen einen Raum, in dem Sie sich sofort zuhause fühlen.

Das Schlafzimmer lädt zum Abschalten und Träumen ein. Eine kleiner praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Platz – ideal für Ordnungsliebhaber, die Wert auf ein aufgeräumtes Wohngefühl legen.

Das Badezimmer begeistert mit klarer Eleganz, eine moderne Dusche, WC und der Waschmaschinenanschluss machen es nicht nur funktional, sondern auch zu einem Ort, an dem Sie frisch in den Tag starten oder den Abend entspannt ausklingen lassen.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und eine Lage, die Lebensqualität und Komfort vereint.

Optional ist ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage um EUR 49.000,00 erwerbbar.

## **Nebenkosten:**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <75m

Apotheke <100m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.475m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <125m

Universität <1.375m  
Höhere Schule <3.400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <2.900m

### **Sonstige**

Geldautomat <75m  
Bank <75m  
Post <75m  
Polizei <575m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <425m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <450m  
Autobahnanschluss <4.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap