

**Auf ins neue Zuhause! 3-Zi-Wohnung mit Garagenplatz  
nahe Hetzendorfer Schloss**



**Objektnummer: 515**

**Eine Immobilie von Kostner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hetzendorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1997
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 50,83 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	430,39 €
Sonstige Kosten:	20,50 €
Provisionsangabe:	

3%+20%UST, nur bei rechtsgültigem Kaufvertrag

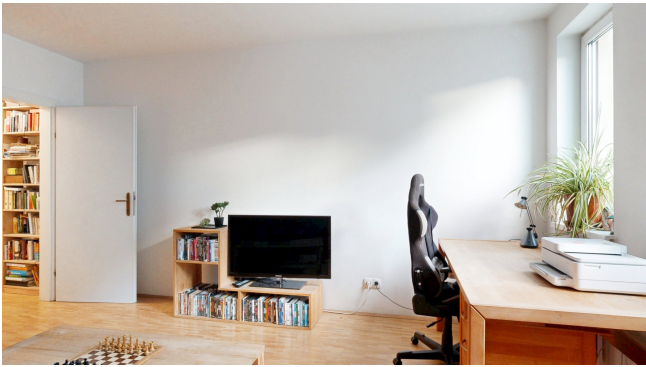
## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Axel Bernd-Kostner**

Kostner Immobilien GmbH  
Sterngasse 3/2/6













## Objektbeschreibung

*Der 12. Bezirk gehört zu den angenehmsten Wohnlagen im Süden Wiens: gut angebunden, grün, ruhig und mit einer charmanten Mischung aus Parks, Geschäften und gemütlichen Grätzln. Besonders rund um das Schloss Hetzendorf zeigt sich Meidling von seiner entspannten Seite – ein Umfeld, in dem Sie sich schnell zuhause fühlen.*

Zur Wohnung geht es bequem mit dem Lift oder sportlich über die Treppe in die 1. Etage. Schon beim Eintreten empfängt Sie ein freundlicher Vorraum. Rechts betreten Sie die separate, knapp 11 m<sup>2</sup> große Küche mit Blick in den Garten – ein Ort, an dem Sie Ihr Frühstück mit Grünblick genießen und abends ganz entspannt neue Gerichte ausprobieren können.

Links davon befindet sich das separate WC mit einem Handwaschbecken und einer Nische davor, wo Sie nützliche Alltagsdinge verstauen oder diese als Garderobe verwenden können.

Geradeaus führt Sie der Weg in das rund 32 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer. Das große Panoramafenster öffnet den Blick in den Garten und schafft eine ruhige, angenehme Atmosphäre – ideal, um hier zu entspannen, Freunde zu empfangen oder einfach den Tag ausklingen zu lassen. Dahinter führt ein kleiner Flur in den privaten Bereich der Wohnung.

Gegenüber liegt das Badezimmer mit Badewanne, wo Sie dem Alltagsstress entfliehen und zur Ruhe kommen können. Rechts befindet sich ein etwa 13 m<sup>2</sup> großes Zimmer mit Gartenblick – perfekt geeignet als Schlafzimmer, Büro oder gemütlicher Rückzugsort. Links gelegen ist ein weiteres, ca. 17 m<sup>2</sup> großes Zimmer (zur Straße ausgerichtet), ausgestattet mit Rollläden für eine optimale Abdunkelung.

Praktisch ist auch das zugehörige Kellerabteil sowie der bereits inkludierte Tiefgaragenplatz.

Der Garten hinter dem Haus steht allen Bewohnern zur Mitbenutzung offen – ideal, um im Sommer draußen zu sitzen oder einfach frische Luft zu tanken.

Beheizt werden die Wohnungen mittels einer Gas-Zentralheizung, die vor 2 Jahren erneuert wurde.

Eine Wohnung, in der Sie sich rundum wohlfühlen können – mit viel Grünblick, angenehmer Ruhe und einer Aufteilung, die Ihren Alltag spürbar leichter macht.

Wenn auch Sie nun mit dieser charmanten Wohnung liebäugeln, so freuen wir uns, sie Ihnen persönlich zeigen zu dürfen. Schreiben Sie uns oder rufen Sie an 0660 4747840!

Zum 3D-Rundgang geht es hier: <https://my.matterport.com/show/?m=q28cyFkT1CB>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap