

**Bestlage von Hietzing: 1 Gehminute nach Schönbrunn |  
Helle 2-Zimmer-Wohnung | Begrünte & Sehr Ruhige  
Anlage | Top-Zustand**



**Objektnummer: 4469**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 46,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px 5px;">C</span> 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,53 €
<b>USt.:</b>	11,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Radetzky, MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien





**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit angenehmem Wohngefühl und viel natürlichem Lichteinfall. Eingebettet in eine gepflegte, begrünte Wohnanlage bietet sie ein Zuhause für alle, die Wert auf Ruhe und Grünblick legen und gleichzeitig nicht auf urbanen Flair und öffentliche Anbindung verzichten wollen.

## Keyfacts auf einen Blick

- 1 Gehminute nach Schönbrunn
- Wohnfläche: ca. 69 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Baujahr: 1966
- Raumaufteilung: Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, separates WC, Abstellraum
- Kellerabteil: ca. 4 m<sup>2</sup>
- Sofort bezugsfertig

## Ausstattung & Wohnkomfort

- Sicherheitstür
- Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Gasetagenheizung (Baujahr ca. 2008)

- Erneuerte, hochwertige Holzfenster
- Fassadendämmung vorhanden
- Französischer Balkon für zusätzlichen Lichteinfall
- Gepflegter Gesamtzustand

## **Haus & Allgemeinflächen**

- Fahrradabstellplatz
- Gemeinschaftswaschküche
- Separater Wäscheraum am Dachboden
- Gepflegte, begrünte Anlage
- Garagenplätze anmietbar

## **Fazit**

Ein stimmiges Zuhause in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – ruhig gelegen, gut geschnitten und sofort beziehbar. Ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur schätzen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren zeitnahen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild von dieser besonderen Wohnung.

**? 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 399.000,-**

**Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.**

*(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)*

**Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt): EUR 160,49 / Monat**

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

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADETZKY, MA**

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap