

Smartes Wohnen in urbaner Lage – nahe Schloss Schönbrunn



Objektnummer: 21544
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:	35,89 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	244.000,00 €
Betriebskosten:	126,57 €
USt.:	12,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

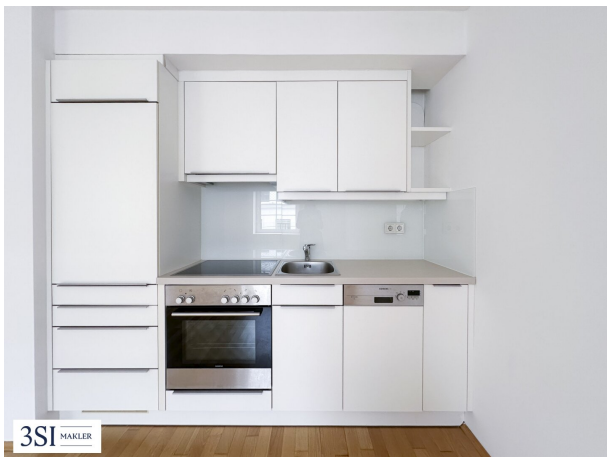


Bianca Benesch

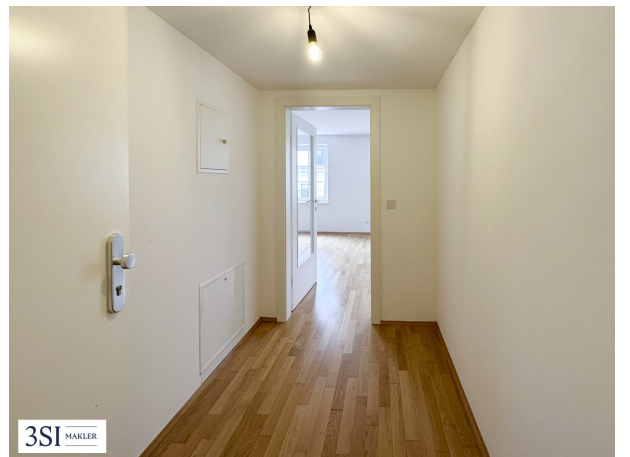
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien



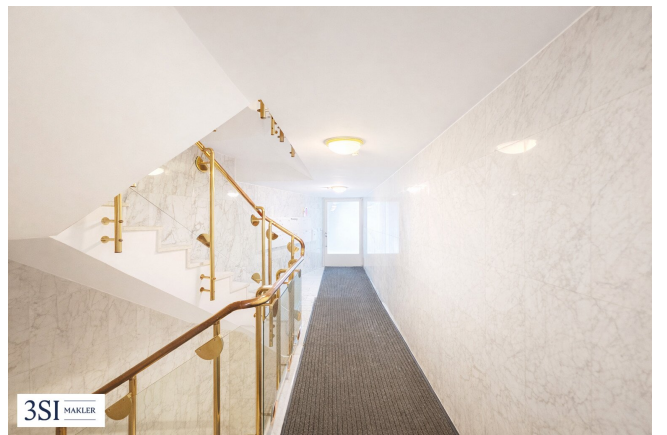
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



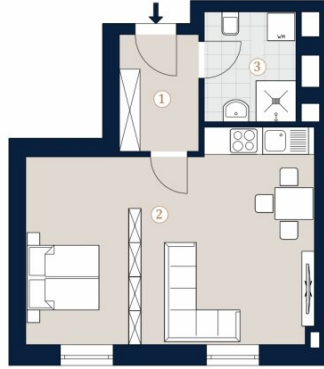


Hietzinger Hauptstraße. 74
1130 Wien

Top 10 • 3.OG

Wohnfläche 35,89 m²

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen/Küche
- 3 Bad/WC



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbau Maße.

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 10

Diese moderne 1-Zimmer-Wohnung vereint Wohnen, Essen und Schlafen in einem offenen, harmonischen Raumkonzept.

Der Wohn-/Ess- und Schlafbereich ist clever gestaltet und bietet alles, was man für komfortables Wohnen benötigt – ideal für Singles oder als stilvolles City-Apartment.

Direkt angrenzend befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss – kompakt, modern und praktisch zugleich.

Die südliche Ausrichtung sorgt den ganzen Tag über für ein helles, freundliches Ambiente und unterstreicht das angenehme Wohngefühl.

Mit ihrer gelungenen Kombination aus durchdachter Raumaufteilung und lichtdurchfluteter Atmosphäre bietet diese Wohnung den perfekten Rückzugsort im urbanen Umfeld.

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 BGBI. 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