

## Ruhe & Weitblick: 2 Zimmer im Dachgeschoß



3SI MAKLER

**Objektnummer: 21466**  
**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:	64,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 44,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	454.000,00 €
Betriebskosten:	220,35 €
USt.:	22,04 €
Provisionsangabe:	

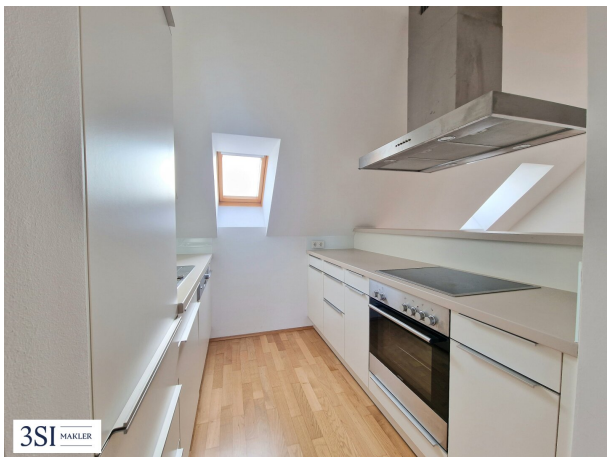
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Benesch**

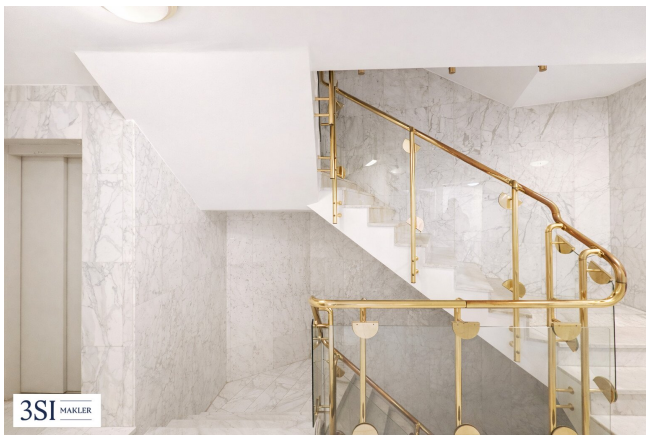
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien







3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



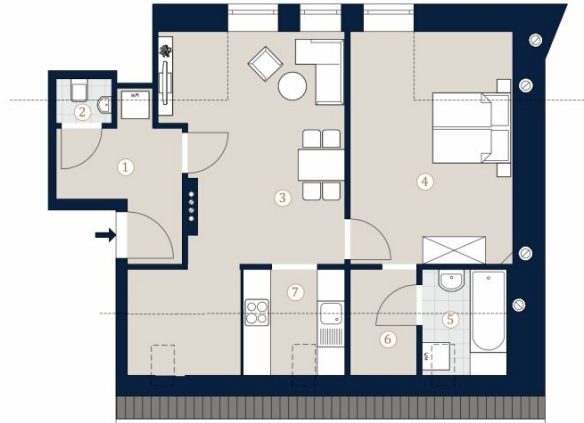
3SI MAKLER

Hietzinger Hauptstraße 74  
1030 Wien

Top 15 • 2. DG

Wohnfläche 64,96 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Wohnen
- 4 Zimmer
- 5 Bad
- 6 AR
- 7 Küche



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.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität – ideal für Singles oder Paare, die Komfort und Stil schätzen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung. Hier gehen Kochen, Genießen und Entspannen nahtlos ineinander über und schaffen ein Ambiente, in dem man sich sofort wohlfühlt.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort für erholsame Stunden. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum – perfekt für alle, die

eine aufgeräumte Wohnatmosphäre lieben. Das elegant gestaltete Badezimmer verfügt über eine Badewanne, während das WC separat untergebracht ist – ein Pluspunkt für zusätzlichen Komfort. Mit ihrer modernen Ausstattung, der optimalen Raumaufteilung und der attraktiven Lage überzeugt diese Wohnung auf ganzer Linie.

Ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional um EUR 49.000,00 erworben werden.

## **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