

**Wohnen, wo andere spazieren gehen – 2 Zimmer bei
Schönbrunn**



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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

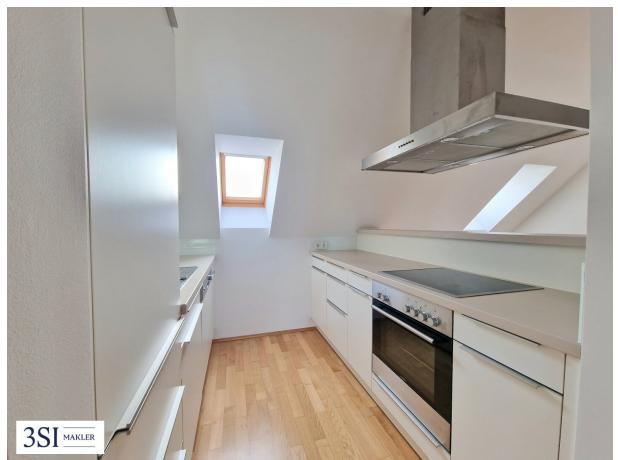
Ihr Ansprechpartner



Bianca Benesch

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53
H +43 676 75 69 471







3SI
MAKLER

Hietzinger Hauptstraße 74
1030 Wien

Top 15 • 2. DG

Wohnfläche 64,96 m²

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



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planansicht dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

Objektbeschreibung

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 65.000,00 erworben werden.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage im 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing, direkt an der Hietzinger Hauptstraße 74. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Schlosspark Schönbrunn, eine der beliebtesten Erholungs- und Kulturadressen Wiens. Spaziergänge im Grünen, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Park – all das liegt praktisch vor der Haustüre.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- Die U-Bahn-Linie U4 (Station Hietzing) bringt Sie in wenigen Minuten in die Wiener Innenstadt.
- Mehrere Straßenbahnenlinien (u. a. 10 und 60) sowie Buslinien sorgen für eine schnelle und direkte Anbindung in andere Stadtteile.
- Auch die Verbindung zum Westbahnhof und zur Mariahilfer Straße ist unkompliziert und rasch erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Lage vereint somit perfekte Infrastruktur mit hoher Lebensqualität und unmittelbarer Nähe zum Schloss Schönbrunn.

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