

**Unbefristet! Altbaucharme & großzügiger Wohnkomfort in  
Toplage von Hietzing**



**Objektnummer: 1785/52**

**Eine Immobilie von Alura Real Estate Consulting**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien, Hietzing
<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Gesamtmiete</b>	1.651,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.299,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.501,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,45 €
<b>USt.:</b>	150,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

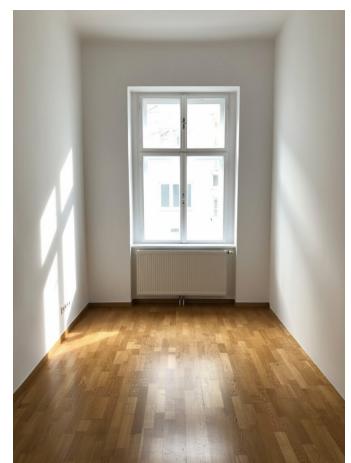
### Mag. Benedikt Perthold

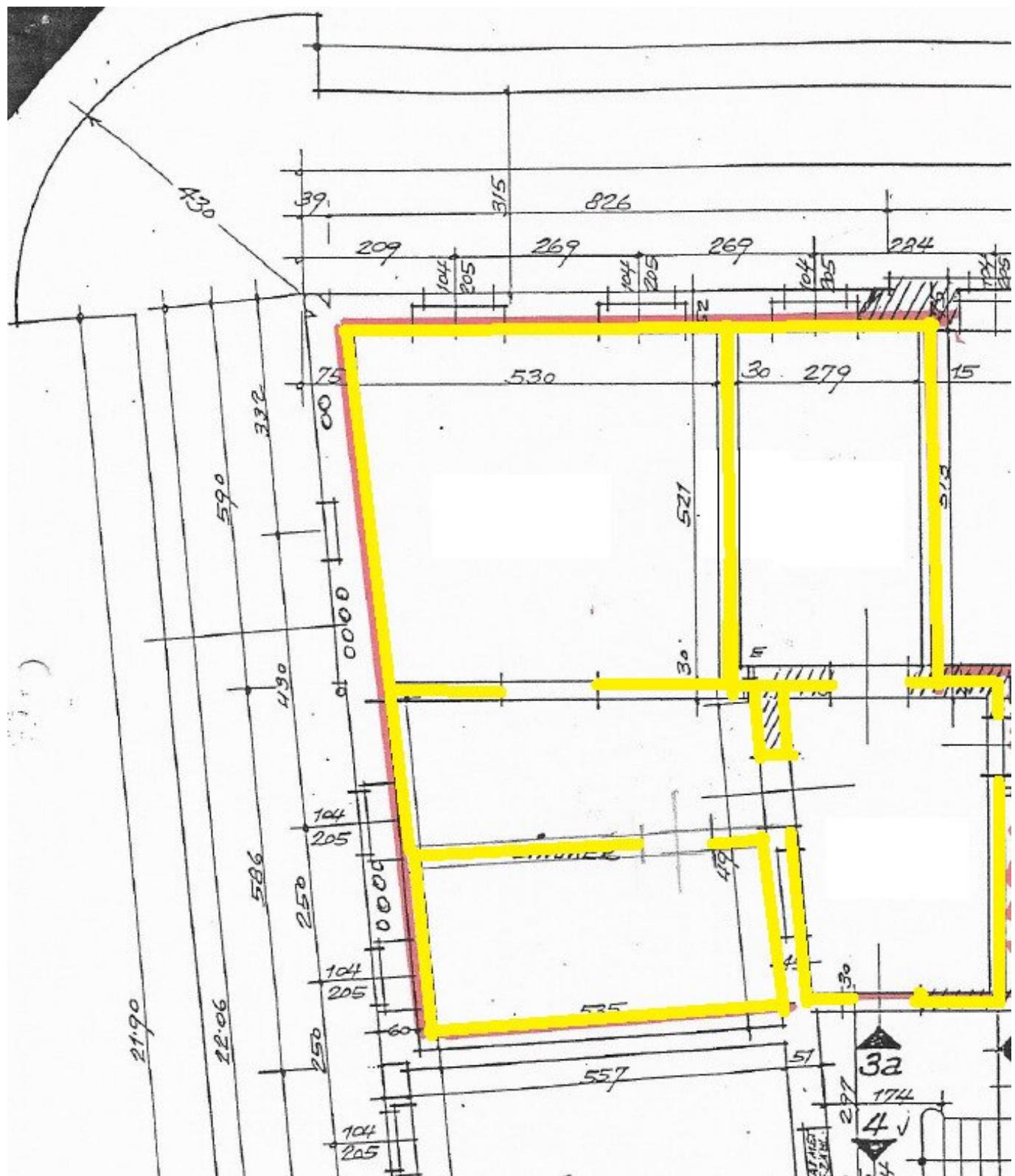
Alura Real Estate Consulting  
Prehausergasse 11  
1130 Wien

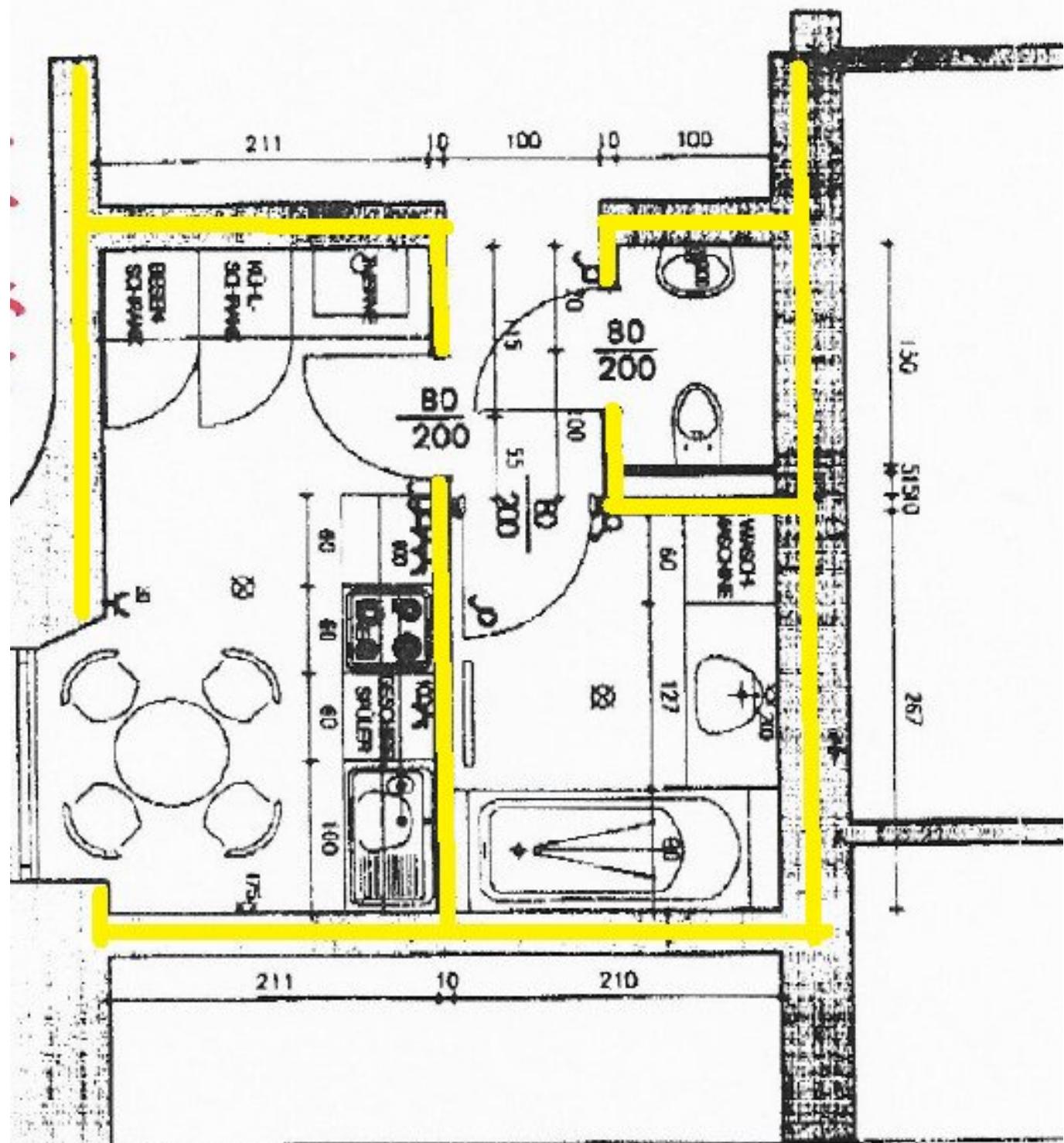
T +43 664 4000 555

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

In begehrter Lage im 13. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie eine rund **104 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung** im **Hochparterre** eines gepflegten Gründerzeithauses. Diese Immobilie besticht durch ihren **klassischen Wiener Altbaucharakter**, großzügige Raumhöhen und einen durchdachten Grundriss, sowie durch die inkludierte Mitbenutzbarkeit des gepflegten, innenhofseitig liegenden, Gemeinschaftsgartens.

Die Wohnung überzeugt mit **hellen, hohen Räumen**, stilvollen **Kassettentüren**, **Parkettböden** sowie großen Fenstern, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Ideal geeignet für **Paare, Familien, Wohngemeinschaften** oder als **repräsentativer Wohnsitz** für Personen mit Sinn für Stil und Architektur.

## Raumaufteilung (ca. 104 m<sup>2</sup>):

- Großzügiger Vorraum mit klassischem Altbauflair, bietet viel Platz für Stauraum
- Vier Zimmer (drei davon zentral begehbar)
- Separate, voll ausgestattete Küche mit Essbereich und Blick in den Garten
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC

## Besondere Merkmale:

- **4-Zimmer-Wohnung** im Hochparterre
- Altbaucharakter mit Originalelementen
- Parkettböden & Flügeltüren
- Großzügige Raumhöhe

- Gepflegtes Gründerzeithaus mit klassischer Fassade
- Gute Grundsubstanz – ideal für individuelle Gestaltung
- soeben neu eingebaute moderne **Energiespartherme**

### **Eckdaten:**

- Wohnfläche: ca. 104 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Lage: Hochparterre
- gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- Zustand: gepflegt / Altbaucharme
- Heizung: Gasetagenheizung / **neue Energiespartherme im Dezember 2025 verbaut**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

## **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

## **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

## **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap