MODERNE 3-ZIMMER-WOHNUNG mit Balkon und Aufzug – vollsaniert, 73m²!



Objektnummer: 1757/440

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1957
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m²
Nutzfläche:	74,33 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	10,00 m²
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	159,53 €
Heizkosten:	140,86 €
USt.:	15,95 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch


Immobilien.Sablatnig


Immobilien.Sablatnig


Immobilien.Sablatnig


Immobilien.Sablatnig.





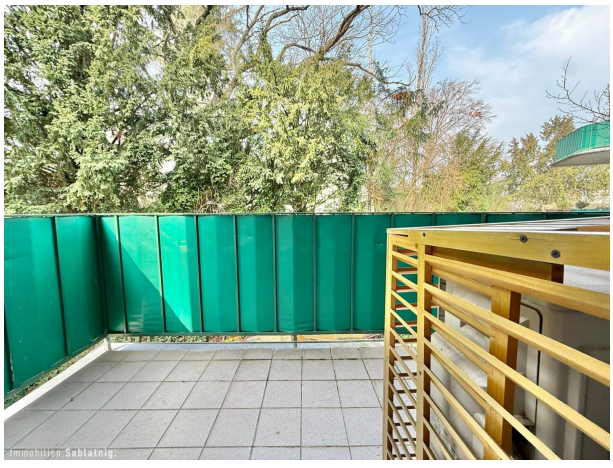

Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig

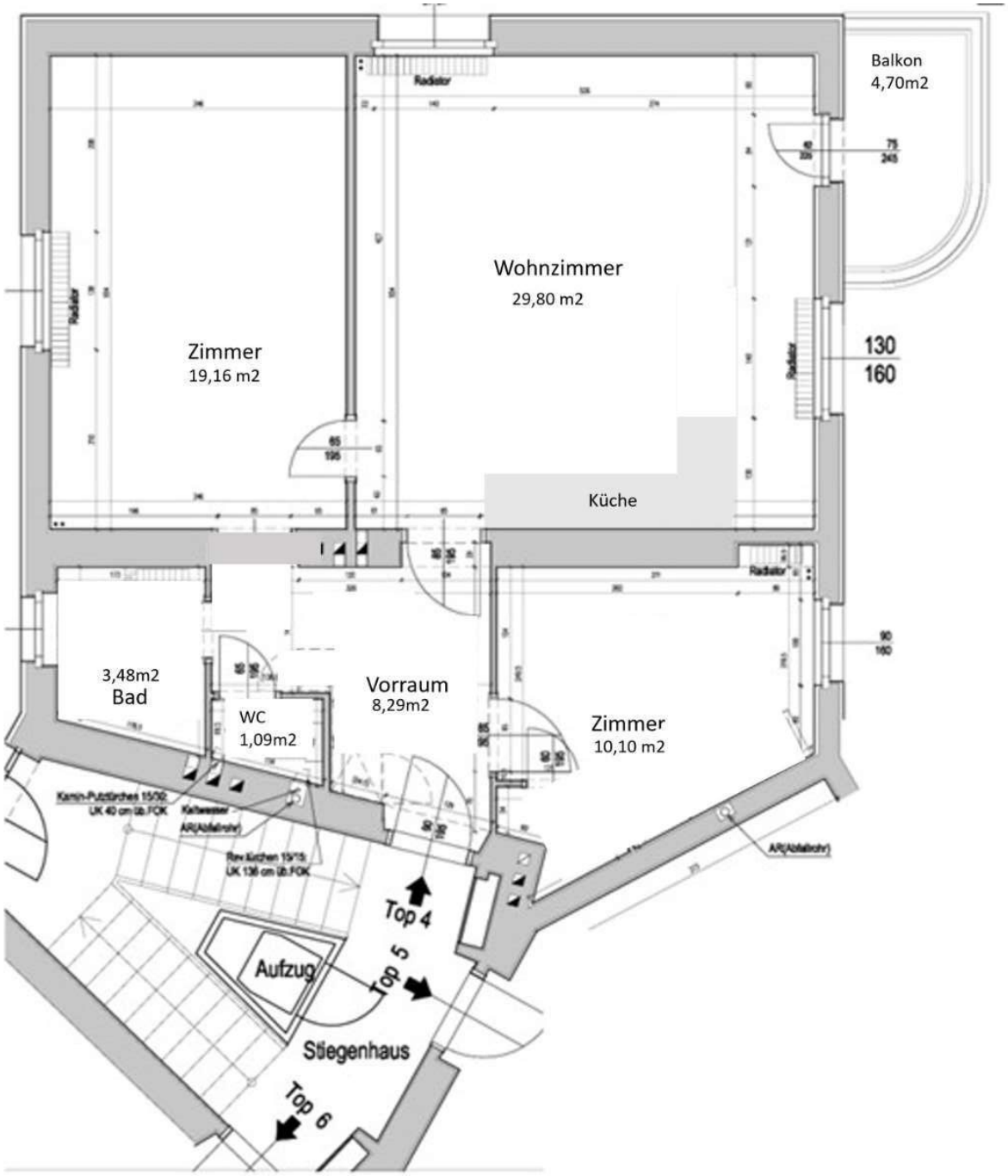





Immobilien Sablatnig


Immobilien Sablatnig


Immobilien Sablatnig


Balkon
4,70m2
Wohnzimmer
29,80 m2
Zimmer
19,16 m2
Küche
130
160
3,48m2
Bad
WC
1,09m2
Vorraum
8,29m2
Zimmer
10,10 m2
Top 4
Top 5
Aufzug
Stiegenhaus
Top 6

Objektbeschreibung

Die ca. 73 m² große Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Hauses und wurde kürzlich hochwertig generalsaniert. Edles Parkett, stilvolle Fliesen sowie eine durchdachte, funktionale Raumaufteilung verbinden zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige, offen gestaltete Wohnküche – ein heller, einladender Raum, der Kochen, Essen und Wohnen harmonisch vereint. Die moderne Einbauküche fügt sich nahtlos ins Raumkonzept ein und bietet viel Platz für gesellige Abende oder entspannte Stunden zuhause.

Zwei separat begehbare Schlafzimmer schaffen eine ideale Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereichen – perfekt für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles im Homeoffice.

Das Badezimmer überzeugt mit Fenster, Duschwanne und hochwertiger Ausstattung. Zusätzlich steht ein separates Dusch-WC zur Verfügung – ein komfortables Detail, das den Alltag spürbar aufwertet.

Balkon mit idyllischem Grünblick

Ein besonderer Mehrwert ist der ruhige Balkon, der den Wohnraum ins Freie erweitert. Umgeben von altem Baumbestand genießen Sie hier entspannte Stunden mit unverbaubarem Blick ins Grüne – ein seltenes Privileg in dieser Lage.

Lage – urban, exklusiv, bestens angebunden

Die Kombination aus Natur, Infrastruktur und Verkehrsanbindung macht diese Adresse außergewöhnlich attraktiv:

- U4-Station **Hietzing** mit direkter Verbindung in die Wiener Innenstadt
- Straßenbahn- und Buslinien mit Anbindung u. a. zum **Westbahnhof**
- Schnelle Erreichbarkeit der Westautobahn A1 (ca. 6 km) Richtung Linz, Salzburg oder Deutschland
- Das Einkaufszentrum **Auhof Center** befindet sich ebenfalls in rund 6 km Entfernung

Die hervorragende Infrastruktur von Hietzing bietet alles für den täglichen Bedarf in fußläufiger Distanz: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte sowie zahlreiche charmante Geschäfte.

Für kulinarische und gesellschaftliche Highlights sorgen traditionsreiche Adressen wie das **Café Dommayer** sowie das renommierte Restaurant **Plachutta**.

Zusätzliche Details

- Kellerabteil mit Fenster – trocken und gut nutzbar
- Fahrradabstellraum im Haus
- Personenaufzug
- Parkmöglichkeiten jederzeit vor dem Haus

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten: € 159,53
- Rücklage: € 137,70
- Heizkosten (Hauszentralheizung): € 140,86

Ablöse

Ablöse für die hochwertige Einbauküche: € 15.000,–

Fazit

Diese Immobilie vereint exklusive Grünlage, hochwertige Ausstattung und perfekte Infrastruktur in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Eine seltene Gelegenheit für alle, die höchste Wohnqualität in repräsentativer Umgebung suchen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter **+43 (0)678 129 30 10** gerne zur Verfügung.

VERKAUF & BERATUNG:

Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Axel Pagacz

Immobilienberater

Tel: +4**3 678 129 3010**

E-Mail: pagacz@immobilien-sablatnig.at

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns vom Abgeber bzw. Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation. Maßgeblich sind ausschließlich die im jeweiligen Kauf- bzw. Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap