

Lebensqualität in Hietzing – Ruhige Eigentumswohnung mit Grünblick | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 25516

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,86 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 124,17 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	160,02 €
USt.:	16,00 €
Provisionsangabe:	

8.460,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



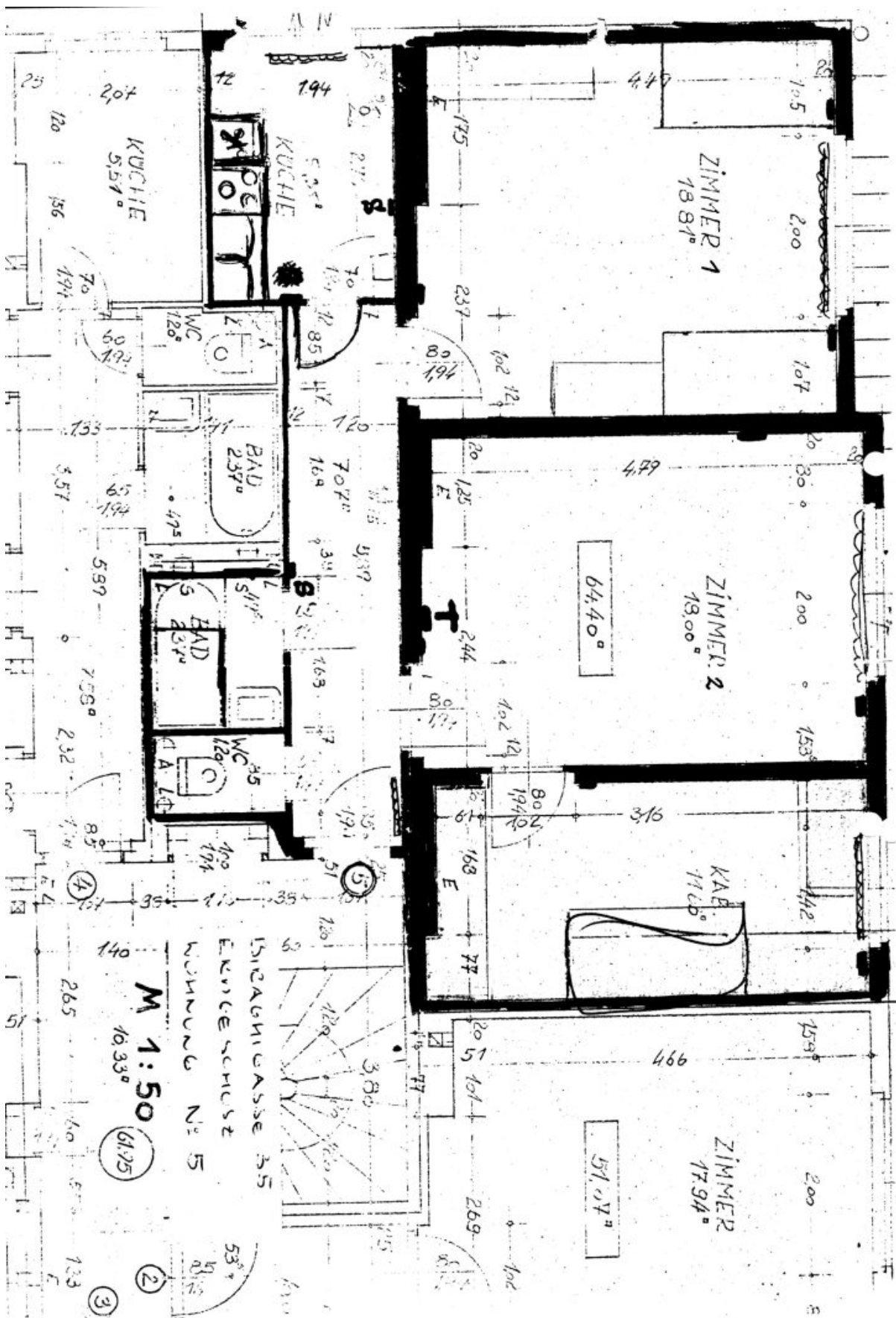
Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien









Objektbeschreibung

Ruhiges Wohnen mit Grünblick – Lebensqualität in begehrter Hietzinger Lage

Quick Read

- Charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 62,9 m² Wohnfläche
- Ruhige Wohnlage im beliebten 13. Bezirk
- Helle Räume mit angenehmem Grünblick
- Durchdachter Grundriss mit separater Küche
- Gartennutzung im Haus möglich
- Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- Nähe zu unzähligen Ärzten und sehr guter medizinischer Versorgung
- Krankenhaus Hietzing rasch erreichbar
- Ausreichende Parkmöglichkeiten direkt auf der Straße vor dem Haus
- Nähe zur Schnellbahn
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

Ein Zuhause zum Wohlfühlen

In einer ruhigen Wohnstraße im begehrten 13. Bezirk erwartet Sie diese charmante Eigentumswohnung, die durch ihre angenehme Atmosphäre, einen praktischen Grundriss und den Blick ins Grüne überzeugt.

Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen ein helles, freundliches Wohngefühl. Der Grünblick sorgt für eine entspannte Atmosphäre und macht die Wohnung zu einem idealen Rückzugsort – mitten in einer der lebenswertesten Wohngegenden Wiens.

Die rund 63 m² Wohnfläche bieten eine angenehme Raumaufteilung und eröffnen vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen.

Durchdachter Grundriss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel nutzen lassen – etwa als Wohnbereich, Schlafzimmer oder Homeoffice.

Eine separate Küche bietet ausreichend Platz für den Alltag und lässt sich funktional gestalten. Badezimmer und WC sind praktisch angeordnet und ergänzen den gut strukturierten Grundriss.

Die Wohnung bietet eine solide Grundlage und gleichzeitig Potenzial für persönliche Gestaltung und Modernisierung.

Ruhige Lage mit Grün und Erholungswert

Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit viel Grün und einer gewachsenen Nachbarschaft.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die Möglichkeit zur Gartennutzung, wodurch sich eine attraktive Kombination aus urbanem Wohnen und entspannter Freifläche ergibt.

Hier genießen Sie Ruhe und Lebensqualität – und dennoch die Nähe zur Stadt.

Schulen, medizinische Versorgung und perfekte Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten, wodurch sich die Wohnung besonders gut für Familien eignet.

Ein weiterer bedeutender Standortvorteil ist die Nähe zum renommierten Krankenhaus Hietzing, das zu den wichtigsten medizinischen Einrichtungen im Westen Wiens zählt. Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zu zahlreichen Ärzten und einer insgesamt sehr guten medizinischen Versorgung im direkten Umfeld.

Auch Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in komfortabler Nähe.

Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Bus- und Straßenbahnlinien sind schnell erreichbar und ermöglichen eine komfortable Verbindung in Richtung Innenstadt sowie in andere Teile Wiens.

Zusätzlich sorgt die Nähe zur Schnellbahn für noch mehr Flexibilität im Alltag.

Damit verbindet diese Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit hervorragender Mobilität – eine Kombination, die im 13. Bezirk besonders geschätzt wird.

Praktischer Stauraum und komfortables Parken

Direkt auf der Straße vor dem Haus stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung, was insbesondere für Autofahrer einen angenehmen Vorteil im Alltag darstellt.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das zusätzlichen und im Alltag äußerst praktischen Stauraum bietet. Ob für Sportgeräte, saisonale Gegenstände oder selten benötigte Haushaltsutensilien – hier findet vieles bequem Platz und sorgt dafür, dass die Wohnfläche optimal genutzt werden kann.

Das Kellerabteil ist der Wohnung zur Nutzung zugeordnet; rechtlich handelt es sich dabei um ideelles Miteigentum.

Zusammenfassung

Diese Wohnung überzeugt durch ruhiges Wohnen, Grünblick und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Kombination aus angenehmer Wohnatmosphäre, guter öffentlicher Verkehrsanbindung, der Nähe zur Schnellbahn, Schulen, zahlreichen Ärzten sowie dem Krankenhaus Hietzing macht sie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

Auch die ausreichenden Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieser Immobilie.

Eine attraktive Gelegenheit in begehrter Hietzinger Lage, die Lebensqualität, Ruhe und hervorragende Infrastruktur ideal miteinander verbindet.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit

Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap