

Grünlage beim Roten Berg in Hietzing – modernisierte Neubauwohnung mit Garage



Großer Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz

Objektnummer: 4811

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,57 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	139,33 €
USt.:	17,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gisela Kokron

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien

KOKRON
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Willkommen im grünen Teil von Hietzing!

In begehrter Grünruhelage des 13. Bezirks, am Rande des beliebten Roten Bergs, gelangt diese liebevoll modernisierte 2-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1953 und vereint klassischen Wohncharme mit zeitgemäßem Komfort.

Im Zuge einer umfassenden **Modernisierung im Jahr 2020** wurde die Wohnung auf einen aktuellen Standard gebracht. Hochwertige **Parkettböden** verleihen den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre. Die neue, **voll ausgestattete Küche** überzeugt durch Funktionalität und modernes Design und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Auch das **Badezimmer** wurde 2020 vollständig erneuert und punktet mit einem Fenster, das für angenehmes Tageslicht und optimale Belüftung sorgt. Ein separates **WC** erhöht zusätzlich den Wohnkomfort. Alle **Heizkörper** wurden 2020 erneuert, ebenso die **Innentüren** sowie die **Elektroleitungen**.

Die gut durchdachte Raumaufteilung umfasst ein großzügiges **Wohnzimmer**, ein ruhiges, nach Norden kühl ausgerichtetes **Schlafzimmer** sowie einen kleinen Abstellraum. Alle Zimmer sind zentral über den Flur begehbar. Große Fensterflächen eröffnen einen schönen Blick ins Grüne und sorgen für eine helle Wohnatmosphäre.

Das Wohnhaus wurde thermisch saniert und verfügt über eine moderne **Wärmeschutzfassade**, was sich positiv auf Energieeffizienz und Wohnklima auswirkt. Ein besonderes Highlight ist der weitläufige **Gemeinschaftsgarten** mit **Kinderspielplatz** – eine grüne Oase direkt vor der Haustüre.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein trockenes und geräumiges, etwa 6 m² großes **Kellerabteil**.

Im Preis inkludiert ist ein **Tiefgaragenplatz** - er sorgt für komfortables Parken.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder als wertbeständige Anlage in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens.

Fazit:

Eine stilvolle, modernisierte Wohnung in ruhiger Grünlage mit ausgezeichneter Lebensqualität – hier lässt es sich ankommen und wohlfühlen.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap