

## 3-Zimmer Loggiawohnung in Hietzing



**Objektnummer: 960/74873**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 111,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,51
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,55 €
<b>USt.:</b>	18,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

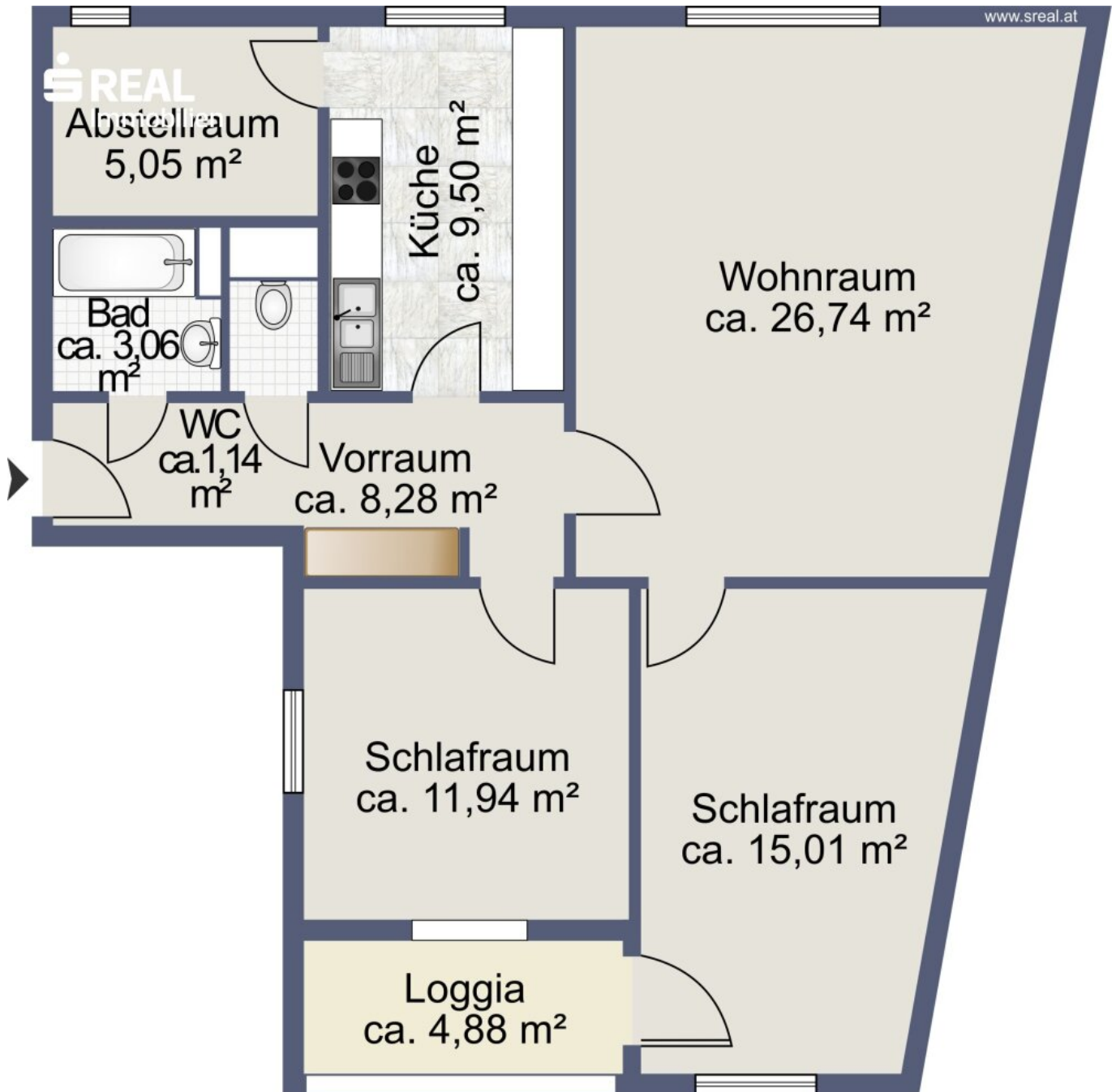
s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



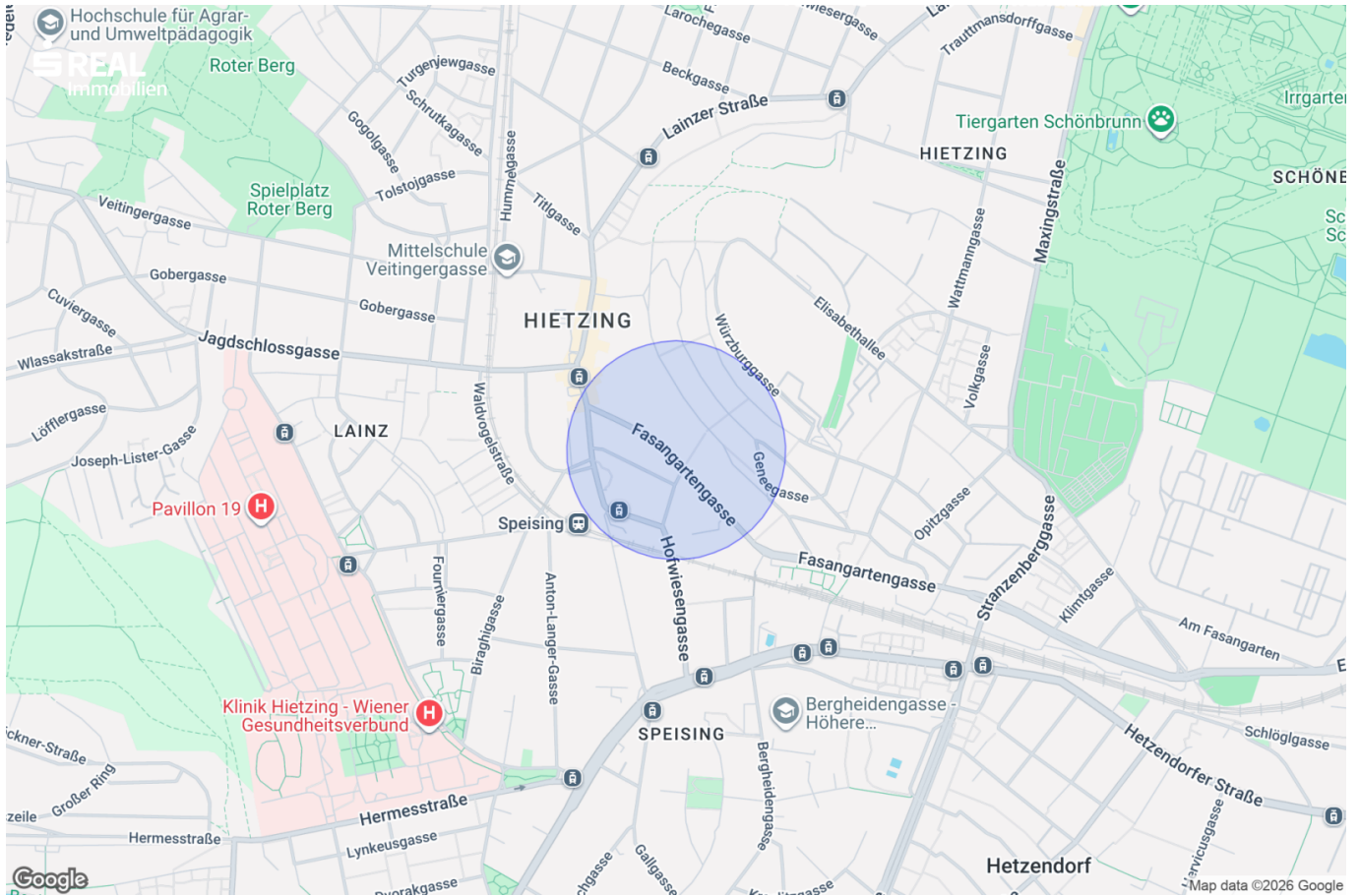








Skizze



## Objektbeschreibung

In einer beliebten und ruhigen Wohngegend von Wien-Hietzing steht diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einem im Jahr 1985 errichteten Wohnhaus zum Verkauf. Die Immobilie überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung, angenehme Wohnqualität sowie eine hervorragende Anbindung und Infrastruktur.

Die Wohnung befindet sich im Zwischengeschoss (1.5 Stock) eines gepflegten Mehrparteienhauses ohne Aufzug. Die Wohnfläche beträgt rund 75 m<sup>2</sup> und wird durch eine etwa 4 m<sup>2</sup> große, nach Süden ausgerichtete Loggia ergänzt, die zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

### Wohnkomfort mit praktischer Raumaufteilung

Der Eingangsbereich führt in ein großzügiges Wohnzimmer, das ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich bietet. Zwei separat begehbare Schlafzimmer sorgen für flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Eines der Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zur sonnigen Loggia.

Die Küche ist separat angeordnet und bietet gemeinsam mit einem angrenzenden Abstellraum zusätzlichen Stauraum. Der etwa 5 m<sup>2</sup> große Nebenraum verfügt außerdem über einen Waschmaschinenanschluss und erleichtert die Organisation des Haushalts.

Ein Badezimmer in gepflegtem Zustand sowie ein separates WC ergänzen das Raumangebot sinnvoll.

### Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt sehr ordentlich und verfügt in den Wohnräumen über attraktive Parkettböden. Die Sanitärräume sind zeitlos verfliest und pflegeleicht gestaltet.

Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen für angenehme Wohnqualität und gute Energieeffizienz. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Gasheizung.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3147739?accessKey=69a0>

### Beliebte Wohnlage mit hoher Lebensqualität

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Straßenbahn- und Busverbindungen befinden sich in komfortabler Gehdistanz und gewährleisten eine rasche Erreichbarkeit anderer Stadtteile. Die nahegelegene S-Bahn-Station Speising ermöglicht zudem eine schnelle Verbindung in die

Wiener Innenstadt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleister entlang der Lainzer Straße decken den täglichen Bedarf bequem ab.

Für Freizeit und Erholung stehen mit dem Lainzer Tiergarten und dem Schlosspark Schönbrunn zwei der schönsten Grün- und Erholungsgebiete Wiens in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

### **Highlights auf einen Blick**

- Ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- zzgl. südseitige Loggia mit rund 4 m<sup>2</sup>
- 3 gut nutzbare Zimmer
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gepflegter Gesamtzustand
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Zentralheizung
- Ruhige Wohnlage in Wien-Hietzing
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Nähe zu Lainzer Tiergarten und Schönbrunn

## **Fazit**

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare oder Anleger, die eine gepflegte Immobilie in einer der begehrtesten Wohnlagen des 13. Bezirks suchen. Die Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und hoher Wohnqualität macht dieses Angebot besonders attraktiv.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.