

**Besondere Singlewohnung in begehrter Hietzinger Lage –
sonnig, ruhig und von Grün umgeben**



Objektnummer: 8014/379

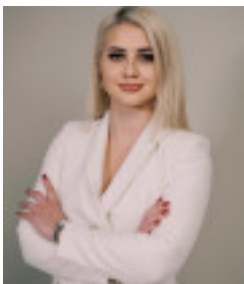
Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1959
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	189.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.308,99 €
Betriebskosten:	79,82 €
USt.:	7,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Rafaela Simic

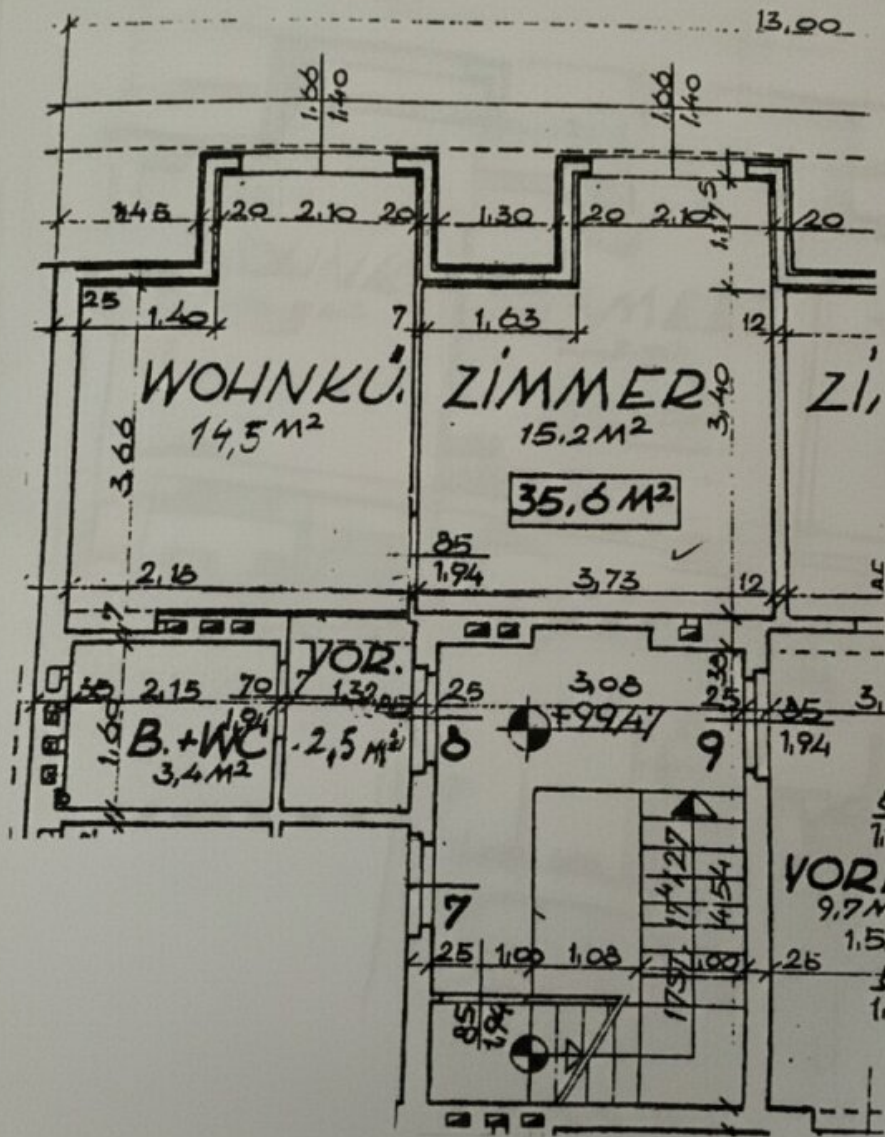
FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien

T +43 6763802529









Objektbeschreibung

Es gibt Wohnungen, die praktisch sind. Und es gibt Wohnungen, die sofort ein Gefühl auslösen.

Diese charmante Singlewohnung im begehrten Hietzing gehört eindeutig zur zweiten Kategorie.

In herrlich ruhiger Lage, eingebettet in ein gepflegtes Wohnhaus, vereint diese besondere Immobilie genau jene Qualitäten, die in Wien nur selten gemeinsam zu finden sind: **südseitige Ausrichtung, traumhafter Grünblick, ein außergewöhnlich großer Gemeinschaftsgarten mit rund 3.000 m² und eine bemerkenswert friedliche Wohnatmosphäre.**

Bereits beim Betreten spürt man, was diese Wohnung so besonders macht: Licht, Ruhe und ein stimmiges Wohngefühl. Im **3. Stock (ohne Lift)** gelegen, bietet sie ein behagliches Zuhause für Menschen, die Wert auf Lebensqualität, Helligkeit und ein entspanntes Umfeld legen. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen gemeinsam mit dem freien Blick ins Grüne eine Atmosphäre, die im Alltag sofort entschleunigt.

Auch in technischer und optischer Hinsicht präsentiert sich die Wohnung äußerst ansprechend. **Echtholzparkett** sowie die **bereits erfolgte thermische Sanierung des Hauses** bilden eine hervorragende Grundlage für stilvolles, zeitgemäßes und komfortables Wohnen.

Ob als stilvoller Rückzugsort für Singles, als charmantes erstes Eigenheim oder als nachhaltige Anlage in gefragter Wohnlage – diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen.

Highlights auf einen Blick

- Südseitige Ausrichtung
- Wunderschöner Grünblick
- Ca. 3.000 m² großer Gemeinschaftsgarten
- Außergewöhnlich ruhiges und gepflegtes Haus

- Echtholzparkett
- Haus bereits thermisch saniert
- Baujahr 1959
- Ideal für Singles, Pendler oder Anleger

Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt mit einer **kompakten, durchdachten und sehr gut nutzbaren Aufteilung**, die ein angenehmes Wohngefühl mit funktionaler Alltagstauglichkeit verbindet.

Sie verfügt über:

- einen hellen Wohnbereich
- einen separaten Zimmerbereich
- einen Vorraum
- ein Bad mit WC

Die Raumstruktur eignet sich ideal für ein modernes Wohnkonzept mit klarer Trennung zwischen Leben, Wohnen und Rückzug.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden des 13. Bezirks – einer Lage, die für ihre **Ruhe, viel Grün und hohe Lebensqualität** besonders geschätzt wird. Gepflegte Wohnhäuser, gewachsener Baumbestand und eine angenehm entspannte Umgebung verleihen diesem Standort einen ganz besonderen Charme.

Trotz der ruhigen Wohnatmosphäre ist die Infrastruktur hervorragend: Die **Straßenbahnlinie**

62 sowie ein **Spar-Supermarkt** befinden sich **nur wenige Gehminuten entfernt** und sorgen für eine komfortable Anbindung sowie eine unkomplizierte Nahversorgung im Alltag.

So entsteht ein Wohnumfeld, das Erholung, Grünblick und Alltagstauglichkeit auf besonders schöne Weise miteinander verbindet.

Fazit

Aufgrund der im Jahr **2016 durchgeführten thermischen Sanierung** sowie der Erneuerung der **Fenster, Fassade und Elektrik** besteht noch ein laufendes Darlehen.

Der offene Darlehensbetrag beläuft sich per **Stichtag 01.04.** auf **€ 12.865,37**. Die Laufzeit des Darlehens endet voraussichtlich mit **12/2027**. **Ein besonders positiver Aspekt ist die solide finanzielle Basis der Liegenschaft: Mit einer Reparaturrücklage von ca. € 78.000,- präsentiert sich das Haus nicht nur gepflegt und hochwertig erhalten, sondern auch wirtschaftlich äußerst gut aufgestellt.** Die Wohnung eignet sich zudem hervorragend als **Investmentobjekt**: Bei einer erwarteten Nettomiete von ca. **€ 600,-** ergibt sich eine Rendite von rund **4 %** – in der aktuellen Marktlage ein besonders attraktiver Wert.

Diese Wohnung ist weit mehr als nur eine klassische Singlewohnung.

Sie ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen – **hell, ruhig, südseitig und von Grün umgeben.**

Eine seltene Kombination aus Wohnkomfort, entspannter Atmosphäre und begehrter Lage in Hietzing.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap