

**Familienwohnung in echter Hietzinger Wohnlage – mit  
Garage, Balkon und hervorragender Infrastruktur.**



Wohnbereich

**Objektnummer: 1609/47033**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	St.-Veit-Gasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	327,71 €
USt.:	32,77 €
Provisionsangabe:	

23.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Prosenik-Resch**

Prosenik-Resch Immobilien OG  
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9







REMAX

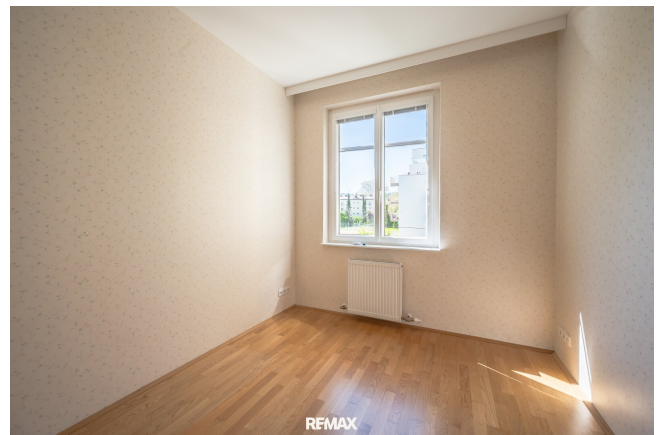


REMAX



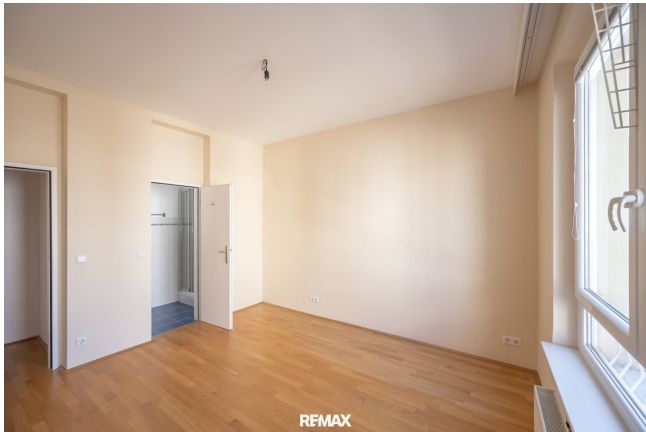
REMAX







REMAX



REMAX



REMAX







REMAX

## Objektbeschreibung

**Online Termin buchen:** <https://www.remax.at/de/1609-47033>

### **4-Zimmer-Balkonwohnung mit Garage in familienfreundlicher Lage von Unter St. Veit**

Es gibt Wohnungen, die einfach funktionieren – weil Lage, Größe und Grundriss zum Alltag einer Familie passen. Diese rund **119 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung** in der **St. Veit Gasse** ist genau so ein Zuhause. Sie befindet sich im **2. Stock (kein Lift) eines gepflegten Hauses** in **Unter St. Veit**, einem besonders beliebten Teil des 13. Bezirks.

Hier wohnt man grün, entspannt und gleichzeitig bestens angebunden. Unter St. Veit zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Hietzings – geprägt von gepflegten Häusern, viel Nachbarschaftsgefühl und einer Umgebung, in der Kinder sicher aufwachsen können. Wer einen Bezirk sucht, in dem Familien langfristig bleiben möchten, ist hier genau richtig.

Die **U4-Station Unter St. Veit** ist in etwa **7 Gehminuten** erreichbar und bringt Sie rasch Richtung Innenstadt. Für den täglichen Einkauf liegen **SPAR** sowie die beliebte **Bäckerei Schwarz** nur rund **3 Gehminuten** entfernt – Wege, die man im Familienalltag schnell schätzen lernt. Auch das Bildungsangebot spricht für diese Lage: Schulen wie jene in der **Wenzgasse** oder **Fichtnergasse** befinden sich in komfortabler Nähe, dazu mehrere Kindergärten in der Umgebung.

Die Wohnung selbst überzeugt mit einer Raumaufteilung, die selten geworden ist:

Drei gut nutzbare Schlafzimmer bieten Platz für Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das großzügige Wohnzimmer bildet den zentralen Treffpunkt des Zuhauses – offen, hell und vielseitig nutzbar. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet zusätzlichen Platz für frische Luft, Pflanzen oder eine kleine Sitzgelegenheit im Alltag.

#### **Besonders praktisch im Alltag:**

- 1 Badezimmer mit Badewanne und Toilette im Masterbedroom
- 1 Separates WCs
- 1 Duschbad im Kinderzimmer
- Tiefgaragenplatz im Haus
- Kellerabteil zur alleinigen Nutzung

Gerade für Familien mit Kindern sorgt diese Aufteilung für spürbare Entlastung im täglichen

Ablauf.

## **Zustand & Potenzial**

Die Wohnung befindet sich in **gutem, gepflegtem Zustand**. Böden, Raumstruktur und allgemeine Substanz präsentieren sich solide und sofort nutzbar. Die Ausstattung – insbesondere Küche und Bäder – entspricht stilistisch nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack und bietet neuen Eigentümern die Möglichkeit, das Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

## **Unser Fazit**

Eine Wohnung für Menschen, die nicht nur Quadratmeter suchen, sondern ein Umfeld, in dem sich Familie gut leben lässt: sicher, ruhig, praktisch und mit viel Raum für die nächsten Jahre.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap