

## **PROVISIONSFREI: Generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung in Ruhelage mit Grünblick**



**Objektnummer: 5237/1311**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	48,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	48,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 146,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,74
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,80 €
<b>USt.:</b>	11,68 €

## Ihr Ansprechpartner



### **MMag. Gregor Zimmer**

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer  
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2  
1130 Wien

T +436702014614

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – grün, ruhig und stilvoll im Herzen von Ober St. Veit!

Stellen Sie sich vor: Sie öffnen morgens die Fenster, atmen frische Luft ein, blicken ins Grüne und genießen die Ruhe einer der charmantesten Wohngegenden Wiens. Genau das bietet Ihnen diese liebevoll sanierte Etagenwohnung im 13. Bezirk.

In einem gepflegten Haus im begehrten **Ober St. Veit** gelegen, verbindet diese Wohnung auf rund **50 m<sup>2</sup>** modernen Wohnkomfort mit der Atmosphäre eines echten Rückzugsortes. **Ideal für Singles oder Paare**, die ein neues Zuhause suchen.

### Die Wohnung im Überblick

Bereits beim Betreten spürt man, dass hier mit viel Sorgfalt und einem Sinn für Qualität saniert wurde. Der **lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich** öffnet den Blick direkt in den **Hackinger Schlosspark** – ein Naturblick, der zu jeder Jahreszeit begeistert.

Der Wohnbereich mit integrierter Kochzone wird durch **indirekte Beleuchtung** stimmungsvoll akzentuiert. Eine durchdachte **Schiebetür trennt Wohn- und Schlafraum** und sorgt für klare Linien ohne Raumverlust.

Das **Schlafzimmer** verfügt über ein **direkt angeschlossenes Badezimmer** mit neuwertiger Dusche – kompakt, modern und funktional. Auch das separate WC präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand.

Die Wohnung wurde umfassend saniert:

- **Hochwertige Parkettböden**, neu geschliffen und teilweise neu verlegt
- **Sanierte Fliesenbereiche** im Bad und WC
- **Neue Fenster** für besten Wärme- und Schallschutz
- **Moderne Infrarotheizung** – effizient und wartungsarm

- **Gasanschluss deaktiviert**, keine laufenden Kosten für Therme oder Wartung

Eine **Küchenplanung** ist bereits vorhanden und kann gerne übernommen werden.

### **Raumaufteilung:**

- Geräumiges Vorzimmer
- Wohn-/Essbereich mit Kochzone und Blick ins Grüne
- Schlafzimmer mit Bad en suite
- Separates WC

### **Lage & Anbindung – grün wohnen, schnell in der Stadt**

Die Wohnung befindet sich in **ruhiger Lage** mit perfekter Infrastruktur:

- **U4-Station Hütteldorf** nur wenige Gehminuten entfernt – in ca. 15 Minuten mitten in der Wiener Innenstadt
- **Bushaltestelle der Linie 53A** in rund 3 Minuten erreichbar
- Nahversorger, Bäcker, Apotheke und charmante Lokale im fußläufigen Umfeld

**Der angrenzende Hackinger Schlosspark** bietet nicht nur einen wunderbaren Ausblick, sondern lädt auch zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Picknicks ein – Ihre persönliche Auszeit mitten in Wien.

### **Wirtschaftliches auf einen Blick:**

### **Monatliche Kosten (Stand Juli 2025):**

- Reparaturrücklage: EUR 37,59
- Betriebskosten (netto): EUR 111,74
- Darlehensanteil (netto, bis 2027): EUR 87,16

### **Hinweis:**

Der Darlehensstand für die gesamte Liegenschaft beträgt aktuell rund **EUR 129.000,00**. Laut Hausverwaltung sind im Jahr 2025 **keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant**, die über laufende Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen. Die nächste Eigentümerversammlung ist für **2026** angesetzt.

### **Noch ein Pluspunkt: PROVISIONSFREI für den Käufer!**

Wenn Sie sich für ein Zuhause mit Charakter und Qualität interessieren, kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zu zeigen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap