

# **WUNDERSCHÖNE WOHNUNG IN GUTER HIETZINGER LAGE**



**Objektnummer: 2470**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,27
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,85 €
<b>USt.:</b>	16,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

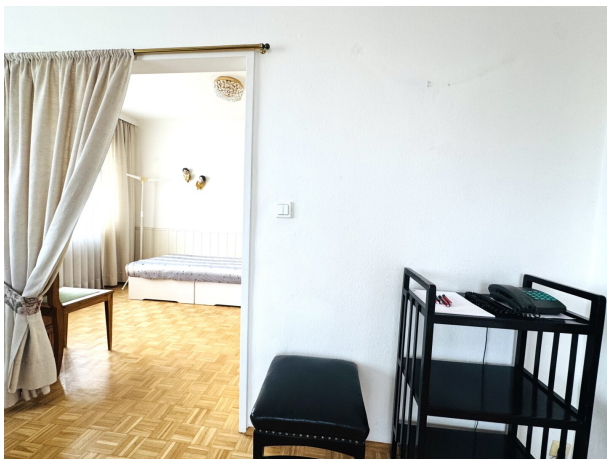
### Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

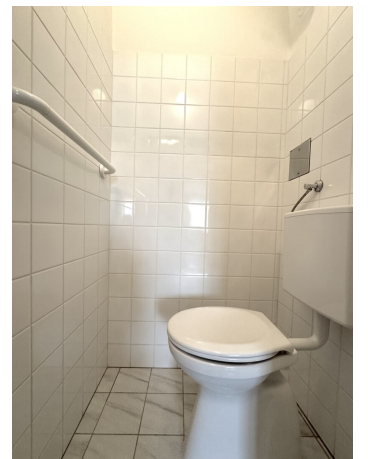
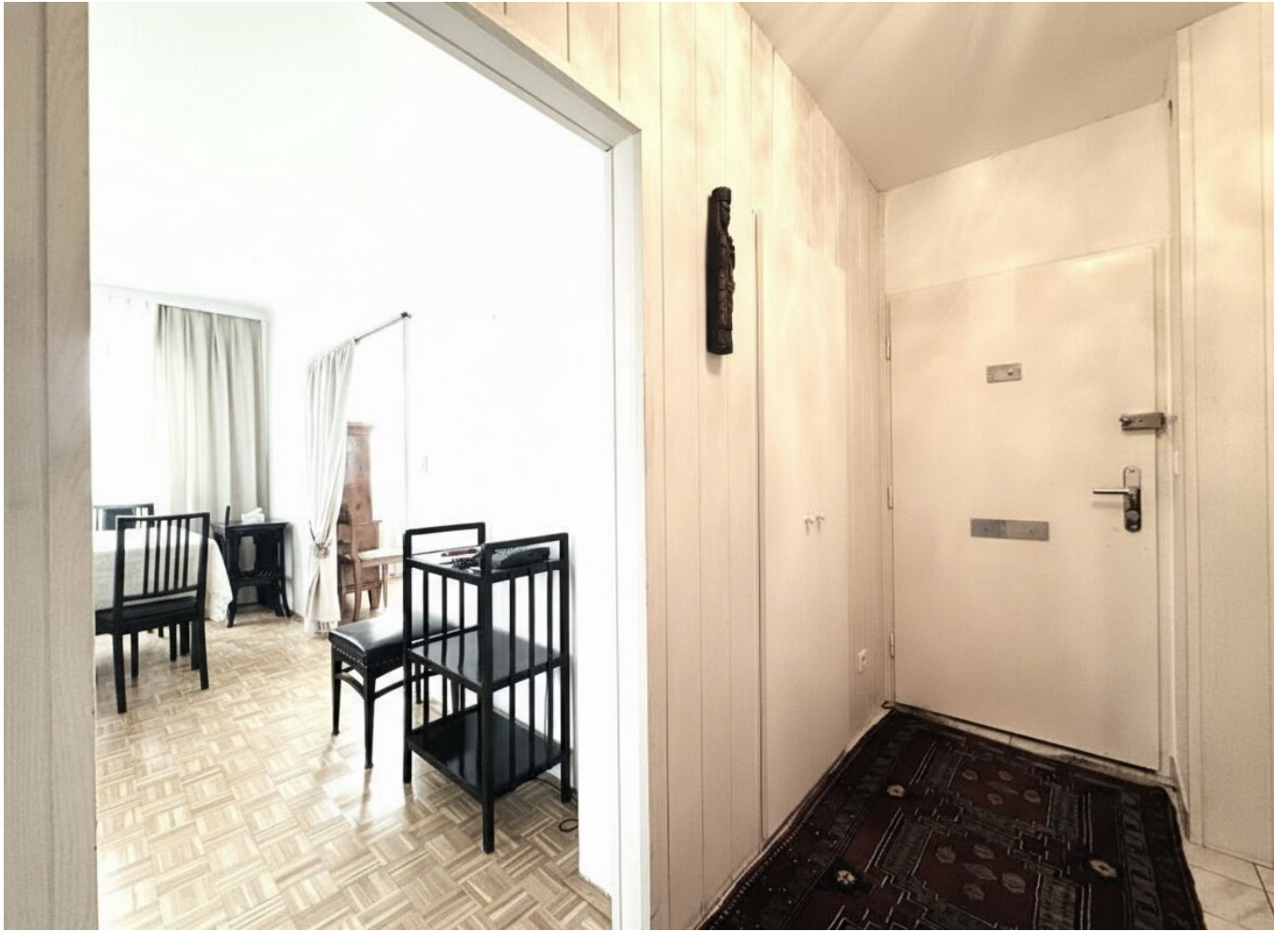
T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

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

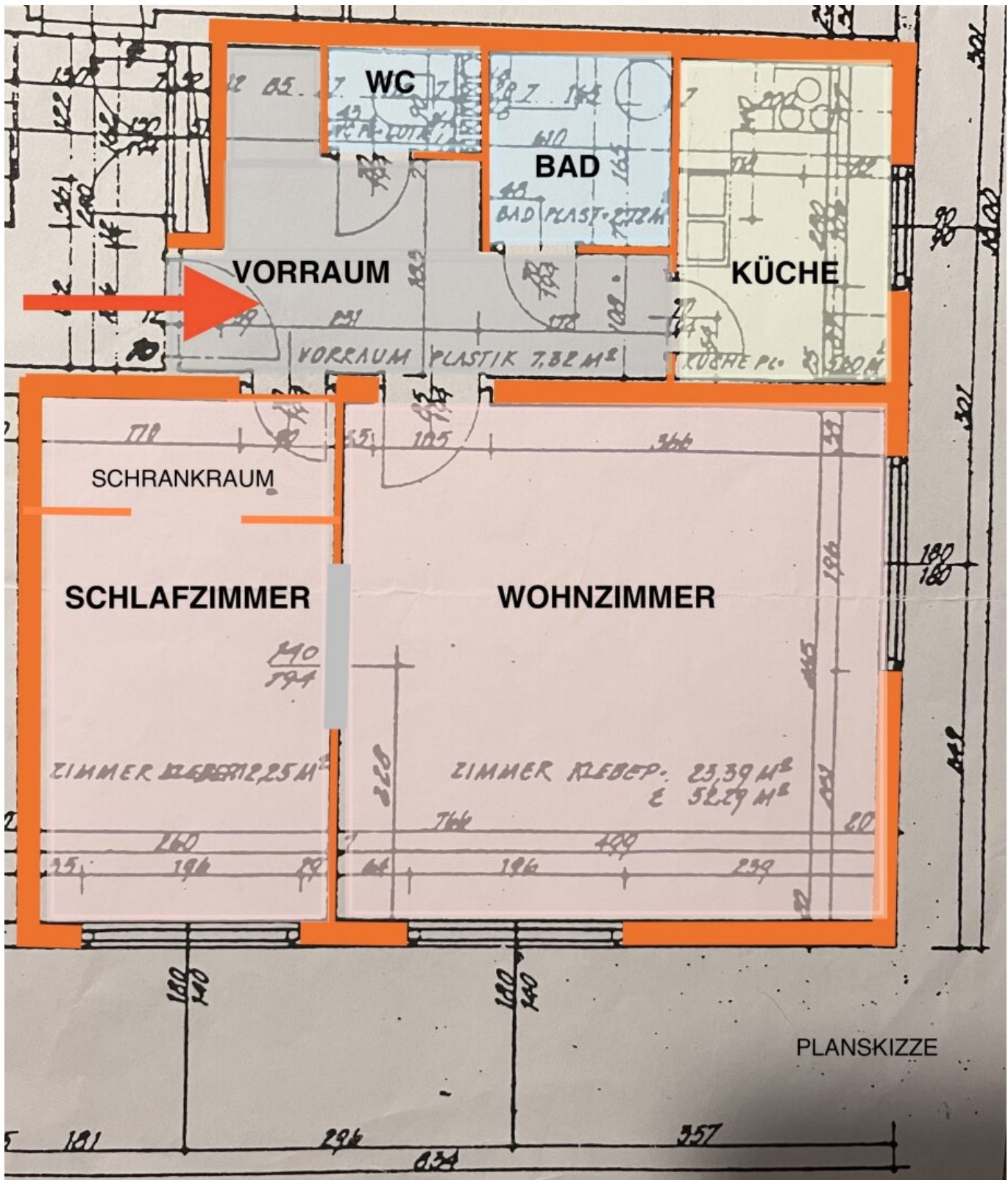












## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine helle und gut geschnittene Eigentumswohnung in begehrter Wohnlage des 13. Wiener Gemeindebezirks Hietzing. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus in der Speisinger Straße und überzeugt durch ihre zentrale Umgebung, die eine ausgezeichnete Infrastruktur bietet.**

Die durchdachte Raumaufteilung, großzügige Fensterflächen und die angenehme Wohnatmosphäre machen diese Immobilie besonders attraktiv.

- helles Wohnzimmer zum Wohlfühlen
- Fernblick
- praktischer Grundriss
- KFZ-Parkplatz im Freien - kann je nach Verfügbarkeit angemietet werden (Warteliste)
- sehr gute öffentliche Anbindung
- gepflegte Wohnhausanlage

### **RAUMAUFTeilUNG:**

- VORRAUM mit Abstellnische
- KÜCHE
- WOHNZIMMER
- SCHLAFZIMMER

- BAD
- WC
- KELLERABTEIL

#### **AUSSTATTUNG:**

- Parkettboden und Fliesen
- Einbauküche mit Gasherd
- Gaszentralheizung
- Elektroheißwasserboiler
- Badewanne
- Aufzug
- Kellerabteil

#### **LAGE UND INFRASTRUKTUR:**

Die Speisinger Straße liegt im beliebten Bezirk **Hietzing**, einer der grünsten und lebenswertesten Wohngegenden Wiens. Die Kombination aus Stadtnähe und Erholungsgebieten sorgt für höchste Wohnqualität.

#### **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:**

- Straßenbahn 60, 62

- Bus: 56A, 56 B
- S-Bahn: S80 (Station Speising)

### **HEIZKOSTEN / ZENTRALHEIZUNG:**

die Heizkosten werden über die Hausverwaltung monatlich vorgeschrieben und betragen derzeit: EUR 50,73 + 20% USt = EUR 60,88

### **RESÜMEE:**

Diese Wohnung bietet eine seltene Gelegenheit, in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens Eigentum zu erwerben - lichtdurchflutete Wohnung mit hoher Lebensqualität.

WIR FREUEN UNS AUF EINE BESICHTIGUNG MIT IHNEN!

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap