

**OBER ST VEIT | tolles, geräumiges 1-Zimmer Apartment in
absoluter Ruhelage | Nähe Hietzinger Hauptstraße |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



00 Titel

Objektnummer: 25649

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	13,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 93,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	124,43 €
Sonstige Kosten:	53,72 €
Provisionsangabe:	

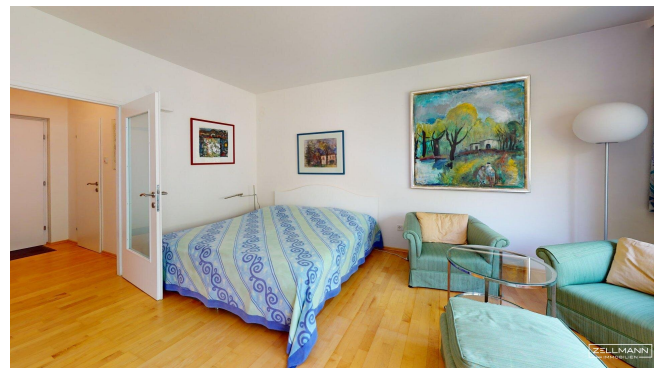
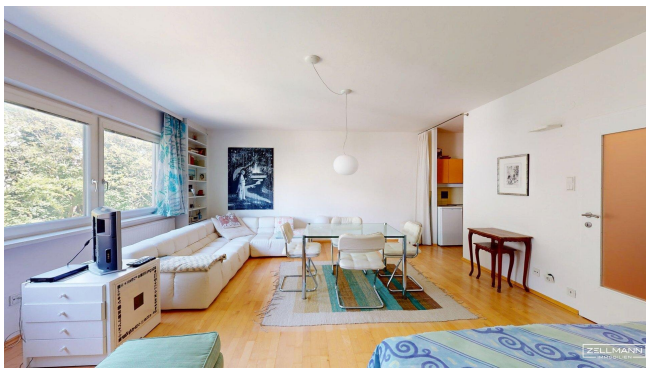
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien-Mauer

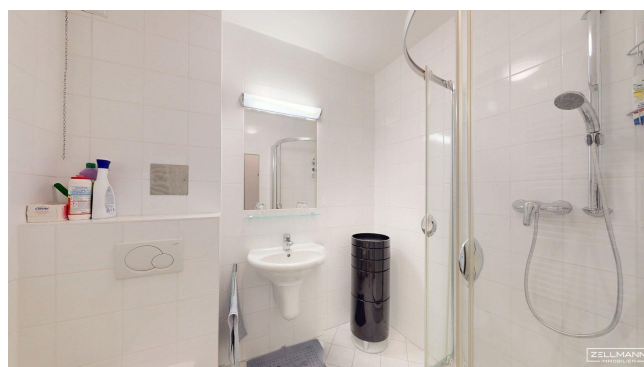
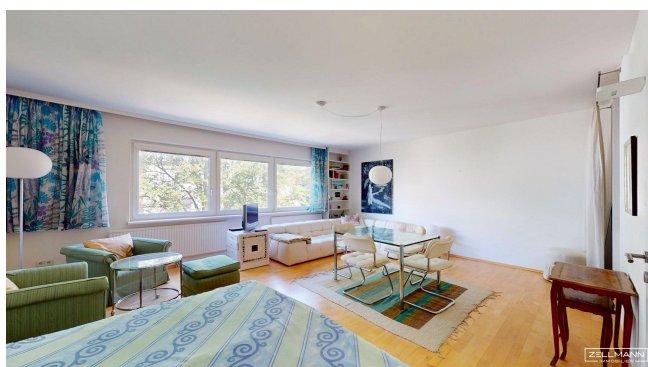




**360°
VIRTUELLE TOUR**

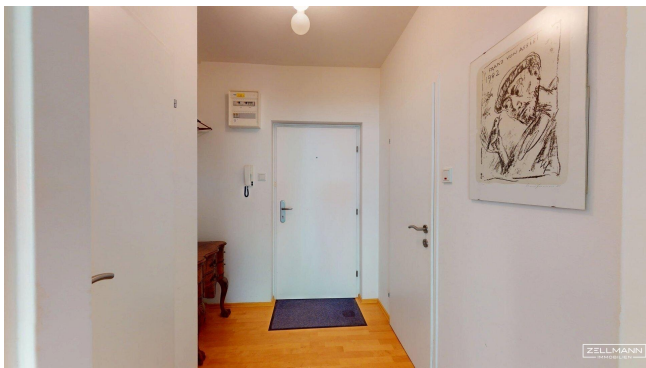
360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

ZELLMANN
IMMOBILIEN

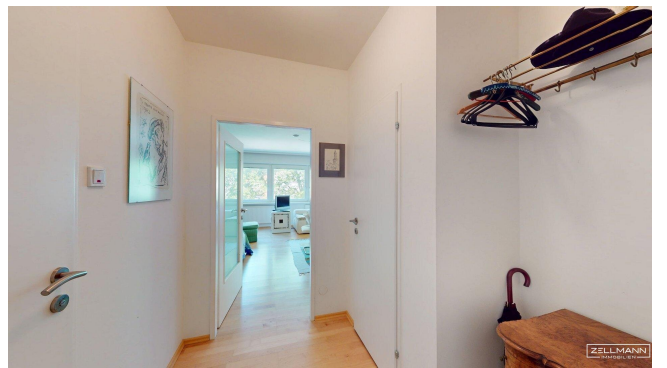




ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN



Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!

KONTAKT

Vertrauen. Service. Qualität.

ZELLMANN
IMMOBILIEN

A promotional graphic with a dark blue background. At the top, white text reads 'Wir verkaufen oder vermieten auch Ihre Immobilie professionell, transparent und persönlich!'. Below this, the word 'KONTAKT' is written in bold yellow letters. The central element is a large QR code with a small circular portrait of a man in a suit in the center. The background of the graphic shows a window with light coming through and a potted plant on a surface. At the bottom, the text 'Vertrauen. Service. Qualität.' is written in white, and the 'ZELLMANN IMMOBILIEN' logo is in the bottom right corner.

Objektbeschreibung

Ober St. Veit – Ruhiges 1-Zimmer-Apartment in Bestlage nahe Hietzinger Hauptstraße

Ca. 47 m² · absolute Ruhelage · gepflegter Zustand

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 13. Wiener Gemeindebezirks, im charmanten Ober St. Veit, gelangt dieses gepflegte 1-Zimmer-Apartment zum Verkauf. Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage, eine solide Ausstattung sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung.

Die rund 47 m² große Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 1975 und wurde laufend instand gehalten. Die letzte größere Sanierung erfolgte im Jahr 2003. Besonders hervorzuheben ist der sehr gute Erhaltungszustand der Wohnung – erneuerte Parkettböden, moderne Fenster sowie ein zeitlos gestaltetes Badezimmer schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Der Wohnraum bietet ausreichend Platz für Wohnen, Schlafen und Arbeiten und lässt sich flexibel gestalten. Die vorhandene Möblierung in Küche und Bad ermöglicht einen unkomplizierten Start – ideal für Eigennutzer oder als Investment.

Die absolute Ruhelage macht dieses Apartment zu einer besonders attraktiven Wohnlösung im grünen Westen Wiens.

Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche ca. 47 m²
- Raumhöhe 2,60 m
- 1 Zimmer mit Kochnische, Abstellraum, Vorzimmer, Bad
- Gepflegter Neubau (Baujahr 1975)
- Letzte Sanierung ca. 2003

- Sehr guter Gesamtzustand
- Erneuerte Parkettböden
- Neue Fenster (Doppelverglasung, Kunststoff Internorm)
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- Küche und Bad möbliert
- Absolute Ruhelage
- Sehr gute Lagebewertung
- Heizung und Warmwasser über Betriebskosten (ca. € 90/Monat)
- Optional: Tiefgaragenstellplatz anmietbar (ca. € 104,46 inkl. Steuern)

Raumaufteilung

Wohn-/Schlafraum · Küchennische · Badezimmer mit Dusche und WC, Vorraum, Abstellraum, eigenes Kellerabteil

Lage

Die Wohnung befindet sich in Ober St. Veit, 1130 Wien, in hervorragender Lage zwischen Hietzinger Hauptstraße, Sommerergasse und Rohrbacherstraße. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und hoher Lebensqualität.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- Einkaufsmöglichkeiten entlang der Hietzinger Hauptstraße
- Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe

- U-Bahn (U4) in ca. 8–10 Gehminuten erreichbar
- Sehr gute Anbindung an das Wiener Stadtzentrum

Freizeit & Umgebung

- Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten
- Ideale Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Grünen

Fazit

Ein gepflegtes, sofort nutzbares 1-Zimmer-Apartment in absoluter Ruhelage und Top-Wohngegend. Ideal für Eigennutzer, Anleger oder als Stadtwohnung mit stabiler Wertentwicklung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap