

**OBER ST VEIT | 2-Zimmerwohnung | 4. Liftstock | Loggien
| inkl. Heizung und Warmwasser | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25771

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,36 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 75,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Gesamtmiete	1.195,00 €
Kaltmiete (netto)	1.011,45 €
Kaltmiete	1.130,16 €
Betriebskosten:	117,73 €
Heizkosten:	45,69 €
USt.:	19,15 €
Provisionsangabe:	

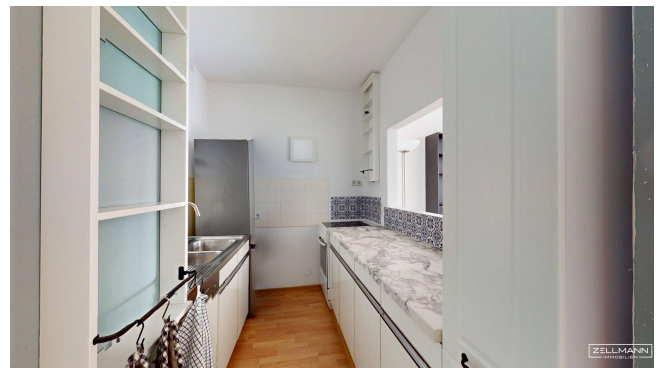
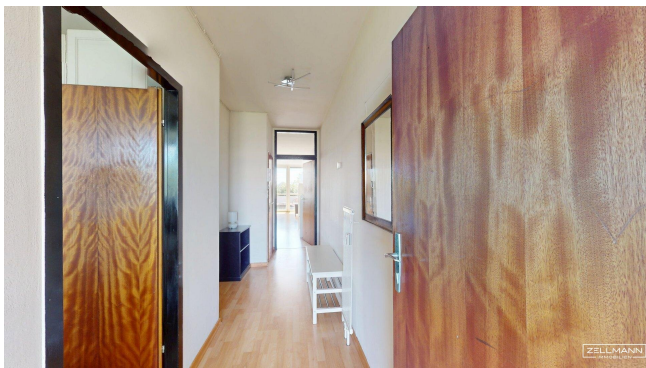
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Victoria Theussl



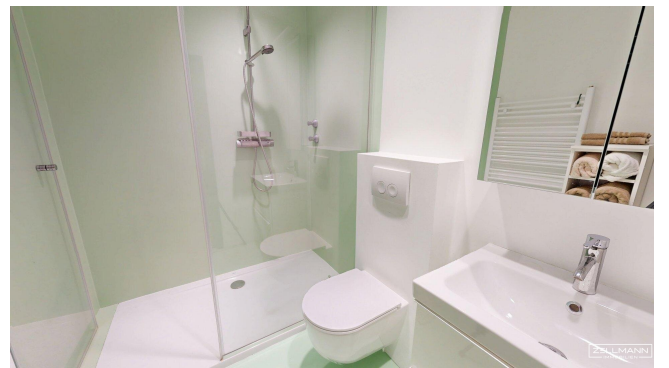
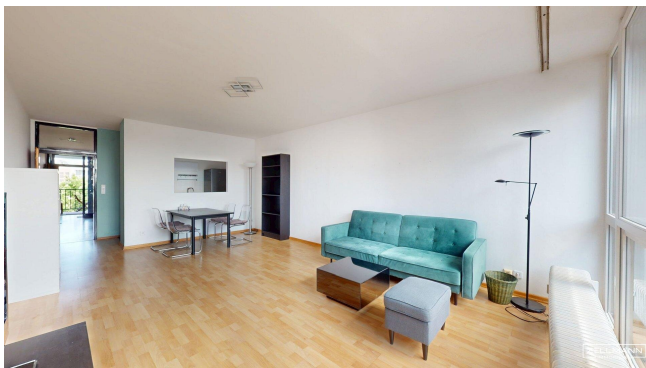




**360°
VIRTUELLE TOUR**

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

ZELLMANN
IMMOBILIEN






KONTAKT



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



Vertrauen. Service. Qualität. 

Objektbeschreibung

Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Südterrasse in Hietzing - optional teilmöbliert

Ca. 59 m² Wohnfläche · ca. 24 m² Terrasse · U4-Nähe · 4. Liftstock

In begehrter Wohnlage des 13. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Südterrasse zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1972 und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage nahe der U4 Ober-/Unter St. Veit sowie durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Der Eingangsbereich mit Vorraum und anschließendem Gang bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Herzstück der Wohnung ist das rund 30 m² große Wohnzimmer, das durch seine angenehme Größe vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Die angrenzende Küche ist separat angelegt und durch eine praktische Öffnung mit dem Wohnraum verbunden.

Die südseitig ausgerichtete Terrasse mit rund 12 m² erweitert den Wohnraum angenehm nach außen und bietet sonnige Stunden mit hoher Privatsphäre. Das Schlafzimmer ist nordseitig in den ruhigen Innenhof orientiert und sorgt dadurch für eine angenehme Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit moderner Walk-In-Dusche und WC sowie einen praktischen Abstellraum. Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen, Ruhe und ausgezeichneter Infrastruktur.

Ausstattung & Highlights

- Teilmöbliert wie auf den Bildern kann aber kein muss
- Wohnfläche ca. 59 m² + ca. 23 m² Außenflächen (Loggien)
- 2 Zimmer, Bad, AR, Küche, Flur, Loggien (Südausrichtung)
- 4. Liftstock / Dachgeschoss
- Gepflegter Neubau (Baujahr 1972)

- Großzügiges Wohnzimmer ca. 30 m²
- Raumhöhe ca. 2,60m
- Separate Küche mit Durchreiche/Öffnung zum Wohnraum
- Schlafzimmer hofseitig und ruhig gelegen
- Badezimmer mit Walk-In-Dusche und WC
- Personenaufzug
- Zentralheizung (Gas)
- Kellerabteil ca. 3 m²
- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradraum
- Kinderspielplatz
- U-Bahn-Nähe

Raumaufteilung

Vorraum · Gang · Wohnzimmer · separate Küche · Schlafzimmer · Badezimmer mit Walk-In-Dusche und WC · Abstellraum · Südterrasse und Nordterrasse mit jeweils ca. 12 m²

Lage

Die Wohnung befindet sich in hervorragender Lage in 1130 Wien Hietzing, nahe den U4-Stationen Ober St. Veit und Unter St. Veit.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- U4 Ober St. Veit und Unter St. Veit in ca. 5 Gehminuten erreichbar
- Sehr gute öffentliche Anbindung Richtung Innenstadt
- BILLA in ca. 2 Gehminuten
- Restaurants, Ärzte, Trafik und Nahversorgung in unmittelbarer Nähe

Freizeit & Umgebung

- Schönbrunner Schlosspark nur wenige Straßenbahnstationen entfernt
- Zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten in Hietzing
- Hohe Lebensqualität durch ruhige Wohnumgebung und ausgezeichnete Infrastruktur

Fazit

Eine helle und hervorragend gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Südterrasse in einer der beliebtesten Wohnlagen Wiens. Ideal für Eigennutzer oder Anleger, die eine gepflegte Wohnung mit ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Wohnqualität suchen.

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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap