

## Großzügig geschnittene 3-Zimmerwohnung beim Schloss Hetzendorf | mit Loggia | Lichtdurchflutet



Wohnzimmer

**Objektnummer: 141/85760**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



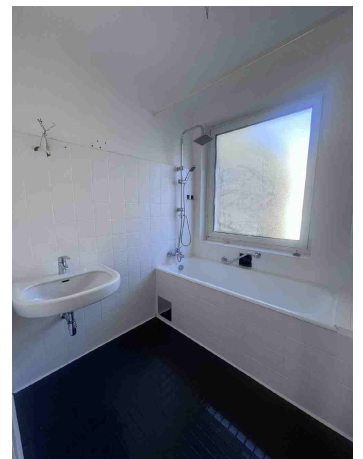
**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilientreuhand

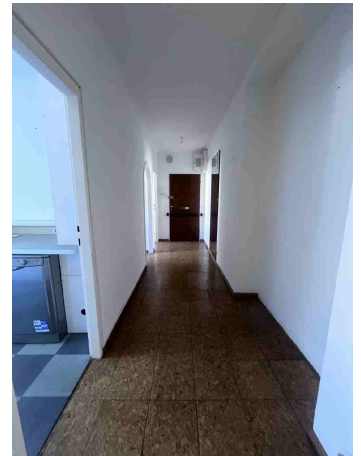
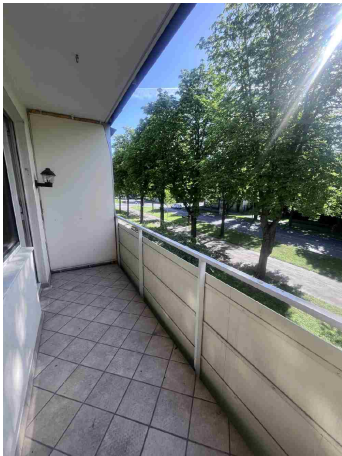
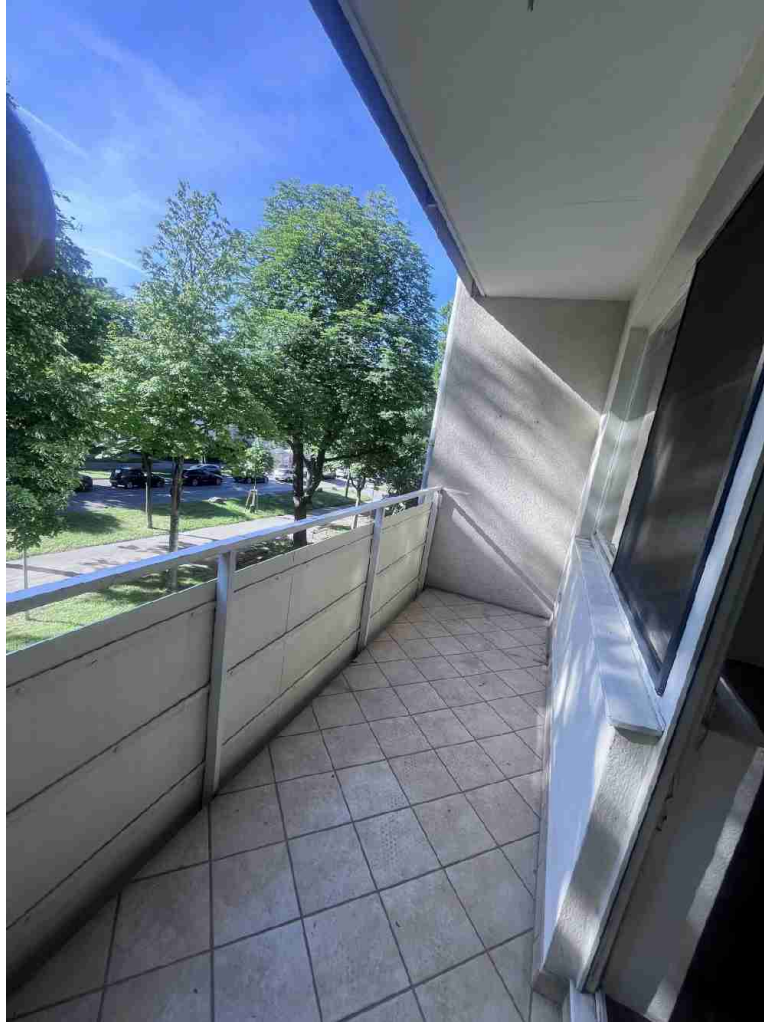
T +43 1 8949749683

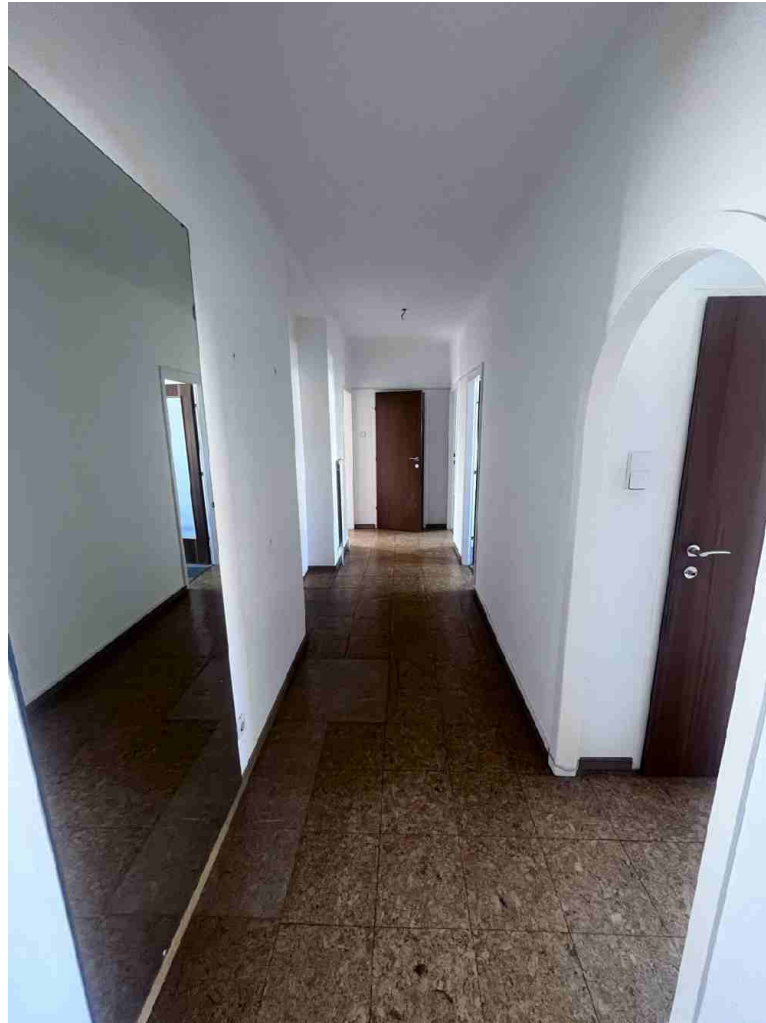
H +43 676 834 34 683

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











## Objektbeschreibung

### Objekt:

Diese schöne 3-Zimmerwohnung liegt im 2. Obergeschoß einer ruhigen Wohnanlage. Die gesamte Wohnung ist ost-westseitig und mit Blick ins Grüne ausgerichtet - eine Rarität beim Schloss Hetzendorf/Nahe Hietzing.

Neben dem herrlichen großen Wohnzimmer, und den zwei Schlafzimmern, gibt es noch einen geräumigen Abstellraum (auch als Schrankraum nutzbar), das Badezimmer, extra WC, Vorraum, offene Küche und die Loggia/Balkon. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die geräumige sonnendurchflutete Küche - diese bietet ausreichend Platz für einen Essbereich.

Beide Schlafzimmer, die Küche und das Badezimmer gehen nach außen in eine Grünruhe-Oase. Die gesamte Hausanlage ist absolut ruhig in ringsum grün eingebettet - eine Traumwohnung für Naturliebhaber die Entspannung und Erholung in der Stadt suchen!

Das Haus selbst wurde bereits mit einem Vollwärmeschutz eingekleidet und das Dach über der Wohnung erst kürzlich zusätzlich mit 25 cm Wärmedämmung ausgestattet. Im Keller des Hauses befinden sich noch großzügige Fahrradabstellräume, Kinderwagenräume und Waschküche mit Trockenbereich.

Zur Wohnung gibt es noch ein sehr großzügiges Kellerabteil.

### Lage:

Die Wohnung ist auch ideal für Familien geeignet!

Weniger als 100 Meter entfernt befindet sich ein großer Spielplatz und der Schlosspark Hetzendorf, ums Eck sind ebenfalls Sportstätten (Fußball, Tennis etc.).

Innerhalb von 400 Meter erreicht man die Volksschule, eine Hauptschule, eine Singschule, die Handelsakademie und 4 Kindergärten.

Öffentliche Verkehrsmittel sind unmittelbar vor der Wohnung: 63A, 16A und die Straßenbahn 62.

Ca. 500 Meter entfernt befindet sich die Schnellbahn mit den Linien S1, S2, S3 und der 64A. Die U-Bahn U6 ist ca. 1.200 Meter entfernt

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin für diese topausgestattete Eigentumswohnung im "Grünen Herzen von Hetzendorf".



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.