

## **Stilvolle 4-Zimmer-Altbau-Dachgeschosswohnung in Ruhelage nahe U4 Hietzing**



**Objektnummer: 5433**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 124,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,70
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	265,99 €
<b>USt.:</b>	26,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +4369913434730







# Objektbeschreibung

## Wohnen über den Dächern von Hietzing

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung im begehrten 14. Wiener Gemeindebezirk vereint großzügiges Wohnen, absolute Ruhelage und eine hervorragende Infrastruktur. Auf ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit vier Zimmern, einer großzügigen Wohnküche sowie einem hellen Wohnbereich mit charmanten Dachschrägen und beeindruckendem Grünblick. Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Altbaus und bietet ein besonderes Wohngefühl mit viel Privatsphäre und Wohnkomfort.

Die gepflegte Ausstattung mit Parkettböden, einer Einbauküche, einem großzügigen Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche sowie einer separaten Toilette macht die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf oder Homeoffice-Nutzer besonders attraktiv.

## Highlights auf einen Blick

- Ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Großzügige Wohnküche
- Heller Wohnbereich mit Dachgeschosscharakter
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche
- Separate Toilette
- Absolute Ruhelage
- Schöner Grünblick

- Gepflegter Altbau
- Gute Raumaufteilung für Familien oder Homeoffice
- U4-Station Braunschweigasse in wenigen Gehminuten erreichbar
- 3. Stock (ohne Lift)

## **Lagebeschreibung**

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Hietzings. Die Wohnung liegt ruhig und dennoch hervorragend angebunden zwischen den U-Bahn-Stationen Braunschweigasse und Hietzing. Die U4 ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie nach Schönbrunn und zum Karlsplatz.

Das direkte Wohnumfeld zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Nahversorgung aus. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die nahegelegene Linzer Straße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetriebe des täglichen Bedarfs.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu mehreren Grün- und Erholungsflächen. Der Hadikpark, der Hietzinger Kai sowie die weitläufigen Grünanlagen rund um Hietzing laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein. Laut Kartenausschnitt befinden sich zudem Sportanlagen, Fitnessmöglichkeiten sowie zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel in direkter Umgebung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- U4 Braunschweigasse und U4 Hietzing fußläufig erreichbar
- Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe
- Bahnhof Penzing wenige Minuten entfernt
- Schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt und das westliche Umland

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

? Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

? E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap