

## Stilvolle Wohnung mit Hauscharakter in Hietzing – ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche & Grünblick



**Objektnummer: 5209**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,66
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	638,81 €
<b>USt.:</b>	63,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

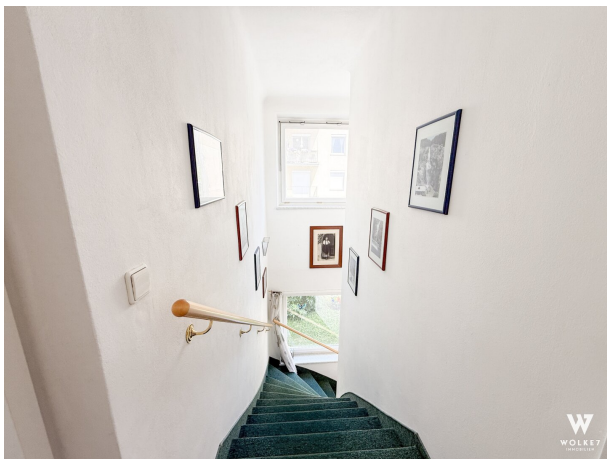


**Patrick Silagi**

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











## Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 13. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Gehminuten von der U4-Station Braunschweigasse entfernt, gelangt diese außergewöhnlich großzügige Eigentumswohnung mit Hauscharakter zum Verkauf. Die gepflegte Immobilie erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet auf ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 207 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein ideales Zuhause für Familien, Menschen mit Platzbedarf oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Raumangebot umfasst insgesamt sechs Zimmer, zwei Badezimmer, zwei WCs sowie einen praktischen Abstellraum. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und bieten einen angenehmen Blick ins Grüne. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihre ruhige Wohnatmosphäre.

Die Ausstattung umfasst Parkett- und Fliesenböden, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, eine Einbauküche sowie zwei Badezimmer mit Fenster. Die Beheizung erfolgt mittels Gaszentralheizung. Ein Balkon mit Grünblick rundet das attraktive Gesamtbild ab.

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ist ab sofort verfügbar.

## Lage

Die Jodlgasse befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Hietzings. Die U4-Station Braunschweigasse ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine hervorragende Anbindung an die Wiener Innenstadt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch der nahegelegene Schönbrunner Schlosspark sowie weitere Grünflächen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

## Highlights

- Ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 6 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 2 WCs

- Balkon mit Grünblick
- Ruhige Wohnlage
- Gepflegter Zustand
- U4 Braunschweigasse in Gehweite
- Sofort verfügbar
- Perfekt für Familien oder Wohnen & Arbeiten kombiniert

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**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 <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap