

## Traumhafte Designerwohnung mit 3-Zimmern / Top gepflegt & beste Lage / nahe U4 Unter St. Veit



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1801/111**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	638.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

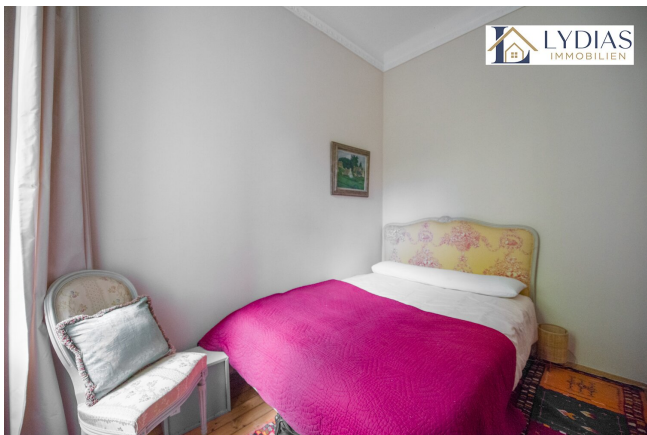
**Lydia Litau**

Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

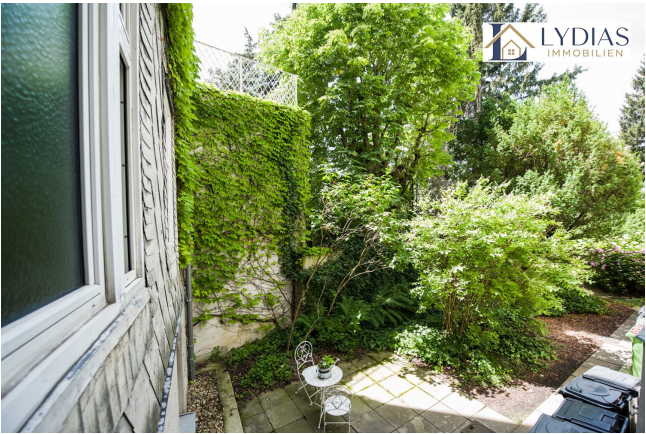
T +43 678 128 38 31

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



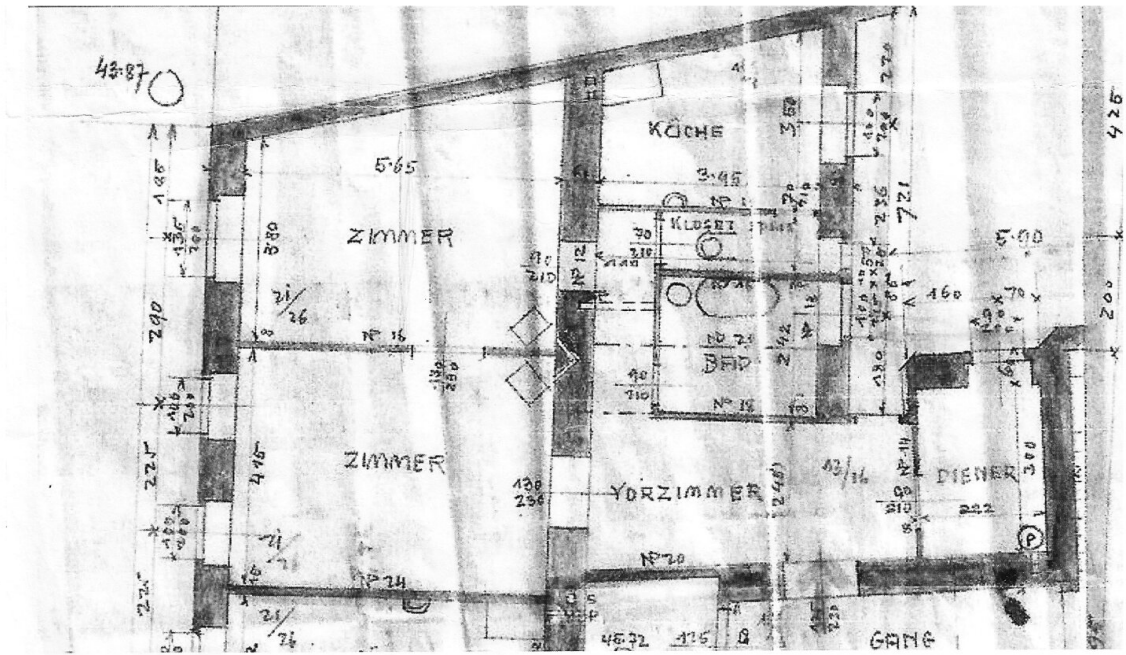












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung im Hochparterre eines sehr gepflegten Wohnhauses im beliebten 13. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung: Die Zimmer sind alle zentral begehbar, wodurch ein besonders komfortables Wohngefühl entsteht. Zudem sorgen die hohen Decken für ein offenes, helles und angenehmes Raumgefühl.

Das Wohnzimmer sowie das angrenzende Schlafzimmer sind südöstlich ausgerichtet und liegen an einer wenig befahrenen Straße. Das Kabinett und die Küche mit einem separaten Speis orientieren sich zum begrünten Innenhof und bieten dadurch eine besonders ruhige Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen kleinen Balkon, der vom Vorraum aus erreichbar ist und ebenfalls in den Innenhof blickt.

Ein großzügiger und eleganter Eingangsbereich unterstreicht den repräsentativen Charakter des Wohngebäudes. Der begrünte Innenhof bietet zudem einen idyllischen Rückzugsort, der zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Der Energieausweis ist in Arbeit - die Werte werden zeitnah nachgetragen.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum mit Zugang zum kleinen Balkon
- Wohnzimmer
- Zimmer
- Kabinett
- Küche mit Speis

- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC

#### **Zusätzlich:**

- Kellerabteil ca. 5,5 m<sup>2</sup>
- Lift im Haus

#### **Ausstattung:**

Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung. Die Einbauküche sowie die Badezimmermöbel sind bereits im Kaufpreis enthalten. Im Vorraum befindet sich ein exklusiver, maßgefertigter Einbaukasten von Seliger mit einem ursprünglichen Anschaffungswert von rund 14.000 €, der ebenfalls ohne Aufpreis übernommen werden kann.

Auf Wunsch können zudem die stilvollen Gardinenstangen samt maßangefertigten Vorhängen (ursprünglicher Anschaffungswert ca. 10.000 €) übernommen werden. Weitere ausgewählte Möbelstücke können nach individueller Vereinbarung mit der Eigentümerin gegen eine entsprechende Ablöse erworben werden.

#### **Sanierung:**

Im Zuge einer umfassenden Sanierung in den Jahren ca. 2017/2018 wurde die Wohnung modernisiert. Dabei wurden eine moderne Einbauküche sowie eine neue Gastherme installiert und das Badezimmer samt WC mit stilvollen Fliesen und neuer Sanitärausstattung vollständig erneuert. Dank dieser Maßnahmen präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Küche, Einbauschränke, Garderobe sowie Badezimmermöbel sind im Kaufpreis inkludiert.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer Gasetagenheizung. Die monatlichen Betriebskosten

belaufen sich inklusive Steuern und Rücklage auf nur rund 240 €.

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Lage besticht durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### **Besonders hervorzuheben sind die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten:**

- Der weitläufige Schönbrunner Schlosspark lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein.
- Der Lainzer Tiergarten mit seinen zahlreichen Wanderwegen und Naturflächen zählt zu den schönsten Naherholungsgebieten Wiens.

### **Öffentliche Anbindung:**

- U-Bahn-Linie U4 (Station Unter St. Veit) - ca. 6 Gehminuten
- Straßenbahnlinien S10 - ca. 3 Gehminuten
- Buslinien 53A - ca. 10 Gehminuten

### **Nahversorgung:**

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und Apotheken entlang der Hietzinger Hauptstraße – in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Rund um den Hietzinger Platz finden sich ebenfalls zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants, die eine hervorragende Nahversorgung bieten.

Die Lage verbindet die ausgezeichnete Infrastruktur des begehrten 13. Bezirks mit einer hohen Lebensqualität und der Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen.

### **Fazit:**

Diese Altbauwohnung vereint historischen Charme, stilvolle Wohnqualität und eine hervorragende Infrastruktur – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Ein persönlicher Eindruck sagt mehr als jedes Exposé – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

### **Kontakt:**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen gerne zur Verfügung:

#### **Frau Lydia Litau**

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

*Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap