

# Preisreduzierung!! Wohnen im Grünen! Charmante Balkonwohnung in Top Lage von Hietzing



**Objektnummer: 2142/22373**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anton Langer Gasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 55,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,38
Kaufpreis:	455.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

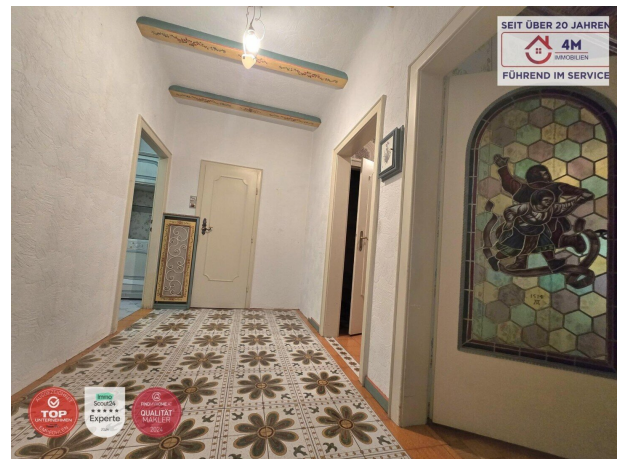
## Ihr Ansprechpartner

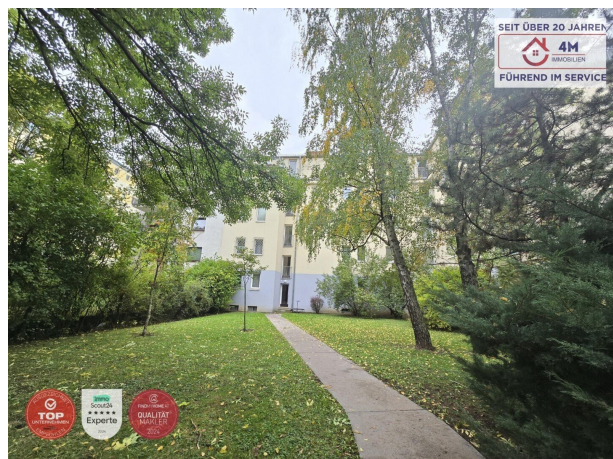


**Vivien Hartwig**

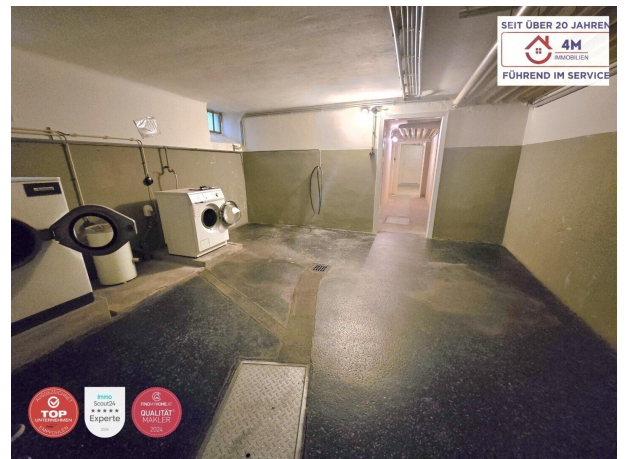
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99











## Objektbeschreibung

? Wohnen im Grünen! Charmante Balkonwohnung in Top-Lage von Hietzing

### Kurzbeschreibung

Wohnen im Grünen! Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich in ruhiger Lage von Hietzing. Rund 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein schöner Gemeinschaftsgarten und ein heller Grundriss bieten ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare. Leicht sanierungsbedürftig – mit viel Potenzial!

---

### Objektbeschreibung

In einer der beliebtesten Wohngegenden des 13. Bezirks – in der Anton-Langer-Gasse 51 – gelangt diese helle und großzügige Wohnung im 1. Stock eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1970 zum Verkauf.

Die Wohnung besticht durch eine Wohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> sowie einen sonnigen Balkon mit ca. 8,5 m<sup>2</sup> und liegt in einer grünen, angenehm ruhigen Umgebung mit gepflegtem Gemeinschaftsgarten.

---

### Raumaufteilung

- Großzügiges Vorzimmer (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- Separates WC
- Kabinett (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Küche ( Möbliert ca. 8 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (AR)
- Badezimmer
- Drei große Zimmer (ca. 27 m<sup>2</sup>, 25 m<sup>2</sup> und 19 m<sup>2</sup>) – ideal als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume
- Balkon (ca. 8,5 m<sup>2</sup>) mit Blick ins Grüne

---

### Ausstattung

- Hauszentralheizung
- Parkettböden
- Große Fensterflächen mit viel Tageslicht
- Schöner Gemeinschaftsgarten
- Kellerabteil vorhanden
- Waschküche
- Leicht sanierungsbedürftig – Gestaltungsfreiheit nach eigenen Wünschen

---

### Lage & Infrastruktur

Die Anton-Langer-Gasse liegt im Herzen von Hietzing, einer der grünsten und begehrtesten Wohngegenden Wiens.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Apotheken, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn 62, Bus 56A/56B).

Die U4-Station Hietzing sowie der Schönbrunner Schlosspark sind in wenigen Minuten erreichbar.

Hervorragende Lebensqualität in ruhiger Grünlage mit bester Anbindung!

- . BK-Akonto WE 218,04
- . Rep.Rücklage 222,74
- . Heizakto.WE 184,45
- . Warmwasser W 71,39

---

#### Highlights

- ? Großzügiger Grundriss mit ca. 109 m<sup>2</sup>
- ? Balkon mit Grünblick
- ? Gemeinschaftsgarten
- ? Ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- ? Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- ? Viel Gestaltungspotenzial

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieser Wohnung einfangen.

**VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILE?**

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN**

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Herr Ing.D.Cvetkovic unter der Telefonnummer +4369918887733 oder per E-Mail unter dragan@4m-immo.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <1.000m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.250m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap