

# Charmante 2-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage nahe Schloss Hetzendorf inkl. Gemeinschaftsgarten und Kellerabteil



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2142/22466**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hetzendorferstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1930
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	128,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabrina Schmidt**

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien, Margareten

H +436601411677

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





## Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage nahe Schloss Hetzendorf

Diese gepflegte und vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer Wohnfläche von rund 40 m<sup>2</sup>. Die Immobilie präsentiert sich in neuwertigem Zustand und bietet ideale Voraussetzungen für Eigennutzer ebenso wie für Anleger.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, von dem aus sämtliche Räumlichkeiten bequem erreichbar sind. Der helle Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Entspannen. Das separat begehbare Zimmer eignet sich hervorragend als Schlafzimmer und schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, das WC ist separat beziehungsweise klar vom Sanitärbereich getrennt angeordnet. Die vollständige Möblierung ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand.

Ein besonderes Plus stellen der gemeinschaftlich nutzbare Garten sowie das zur Wohnung gehörende Kellerabteil dar, die zusätzlichen Komfort und Stauraum bieten.

### Highlights

Ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Durchdachte 2-Zimmer-Raumaufteilung

Hochparterre-Lage

Vollmöbliert und neuwertiger Zustand

Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung

Eigenes Kellerabteil

Sofort beziehbar

Attraktive Lage nahe Schloss Hetzendorf

Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

Ideal für Eigennutzer, Studierende oder Anleger

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling, einer gewachsenen Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die unmittelbare Nähe zum Schloss Hetzendorf und dessen weitläufigen Grünanlagen verleiht der Umgebung eine besondere Wohnqualität und einen hohen Erholungswert.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie anderer Bezirke.

Diese Lage verbindet urbanen Komfort mit angenehmer Wohnruhe und macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders interessant.

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap