

Charmantes Single-Domizil mit Balkon mitten in Alt-Hietzing.



Objektnummer: 4064

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,64 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	315.000,00 €
Betriebskosten:	115,02 €
Heizkosten:	32,25 €
USt.:	17,95 €
Provisionsangabe:	

11.340,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Rudolfsplatz 3/14
1010 Wien

T +43 1 356 00 21
H +43 664 601 05 16
F +43 (0)1 356 00 23

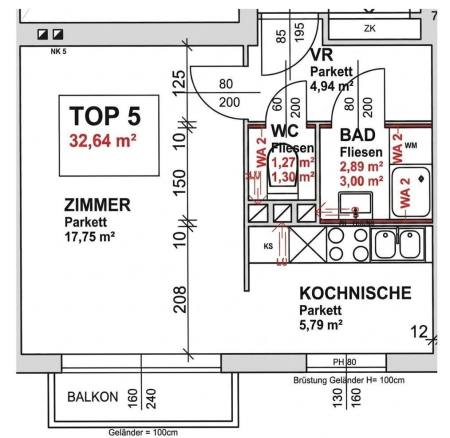
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur









IMMY 2025 SILBER Makler ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01007403

Treuhänder-Nummer

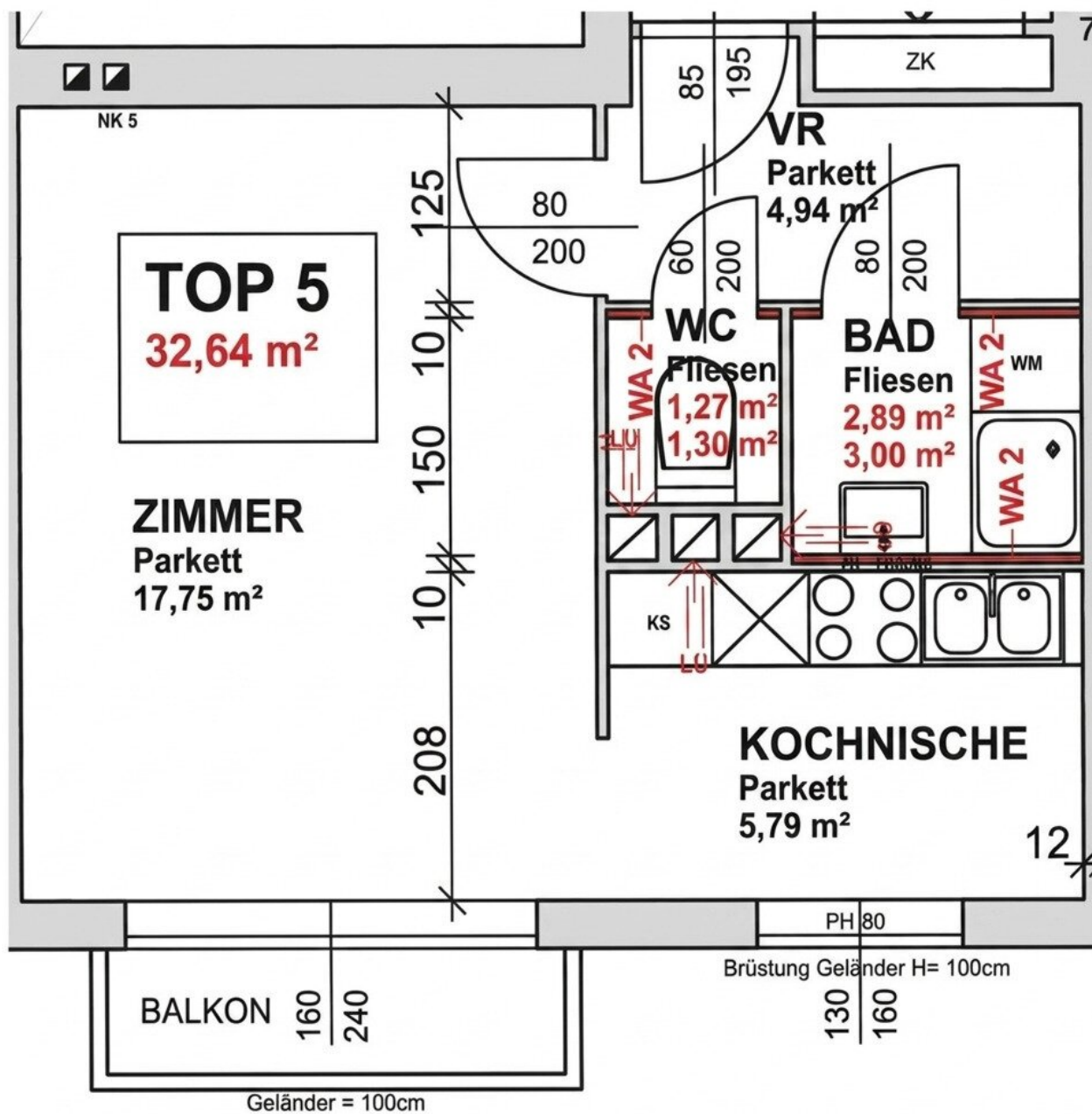
46762v

Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2027





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase im begehrten 13. Bezirk!

Diese **charmante Wohnung mit Balkon** befindet sich in der **1. OG** eines gepflegten **Hauses** und bietet auf 32,64 m² ein **perfektes Zuhause für Singles oder Paare, die Wert auf urbanes Leben und Komfort legen**. Zum Kaufpreis von 315.000 Euro erhalten Sie ein ideales Wohnambiente mit einem großzügigen Zimmer und einer offenen Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.

Besonders hervorzuheben ist der **sonnige Südbalkon**, der Ihnen einen **herrlichen Stadt- und Fernblick** schenkt – **der perfekte Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder den Morgen mit einer Tasse Kaffee zu genießen**. Die Wohnung besticht durch hochwertige Ausstattung: elegantes Parkett und Fliesen sorgen für **ein stilvolles Wohngefühl**, während die Deckenheizung und die zentrale Heizungsanlage für wohlige Wärme an kalten Tagen garantieren.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: **Durch direkte Verbindung zum EKAZENT Hietzing** ist für Ihre Versorgung, Gesundheit und Bildung bestens gesorgt.

Diese Wohnung bietet den idealen Mix aus urbanem Lifestyle, hochwertiger Ausstattung und bester Lage. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Schmuckstück im 13. Bezirk und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Wien!

TOP-INFRASTRUKTUR und NAHVERSORGUNG.

Hietzing ist eine noble und außergewöhnlich nachgefragte Wohngegend für Wohnungssuchende - Gerade die Gegend rund um den Hietzinger Platz ist aufgrund seiner zentralen Lage überaus beliebt und damit stark nachgefragt. Er bietet optimale Infrastruktur, zahlreiche Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten sowie umfangreiche Gastronomieangebote.

- **Öffentliche Anbindung: Die perfekte Verkehrsanbindung macht Ihren Alltag besonders bequem:** Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen schnelle und unkomplizierte Wege in ganz Wien.

- **Straßenbahnlinie 10, 52, 60, die**

- **U-Bahnlinie U4-Hietzing: in 5 Gehminuten erreicht**
- **Buslinien 56A, 58A, 56B, 58B**
- **Individualverkehr** Mit dem Auto erreicht man die City über die Wienzeile, die A1 über die Westausfahrt bzw. die A2 über die Altmannsdorferstraße
-
- **Top-Infrastruktur** und Shopping-Möglichkeiten fußläufig zu finden am Hietzinger Platz: Gourmet-Spar, Billa, DM, Trafik, Apotheke, Bäcker, Banken und vieles mehr.
- **Zahlreiche Restaurants** befinden sich im Umfeld: Plachutta Stammhaus, Mario und La Grappa **sowie Cafes** wie das Cafe Dommayer und die Aida
- Zahlreiche **Schulen** und **Kindergärten** ermöglichen Kindern und ihren Eltern kurze Wege.
- Unmittelbare Nähe zum **Schlosspark Schönbrunn**: Freizeit, Entspannung und Sport im Grünen

Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

Hinweis: Die Wohnung wird unmöbliert verkauft bei. Bei den Bildern handelt es sich um KI-bearbeitete Bilder bzw. KI-Homestaging.

Ihr persönlicher Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+43 664 601 05 165

a.wagner@anobis.at

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilien finden Sie auf: anobis.at

Die o.a. Angaben erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit der Angaben, die auf Informationen des Eigentümers beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.500m

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