Chic Wohnen mit Balkon mitten in Alt-Hietzing - Perfektes Studenten-Domizil.



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 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	296.000,00 €
Betriebskosten:	112,34 €
Heizkosten:	44,08 €
USt.:	20,05 €

Provisionsangabe:

10.656,00 € 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 21

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.








AI-generated





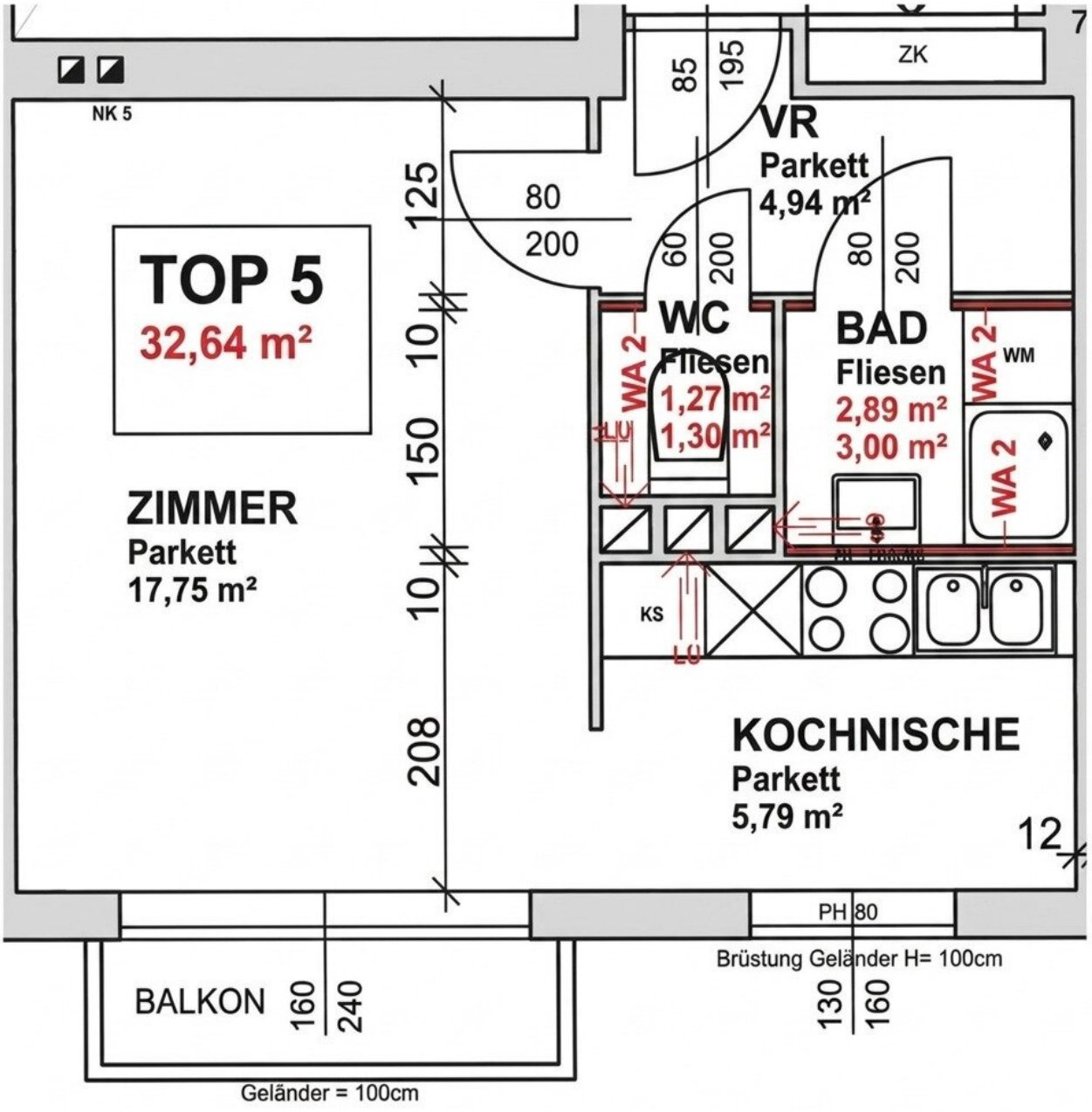





NK 5
ZK
VR
Parkett
4,94 m²
TOP 5
32,64 m²
WC
Fliesen
1,27 m²
1,30 m²
BAD
Fliesen
2,89 m²
3,00 m²
WA 2
WM
LU
KS
ZIMMER
Parkett
17,75 m²
KOCHNISCHE
Parkett
5,79 m²
12
PH 80
Brüstung Geländer H= 100cm
BALKON
Geländer = 100cm
85
195
80
200
125
10
150
208
60
130
160
240


IMMY 2025 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH


IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilientreuhänder
ANOBIS IMMOBILIEN
CONSULTING | VERMITTLUNG
Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name
ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder
gültig bis
Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen
Wien
Standort
12/2027
AT01007403
Treuhänder-Nummer
46762v
Firmenbuchnummer
WKO


NK 5
ZK
85
195
VR
Parkett
4,94 m²
80
200
125
10
150
10
208
TOP 5
32,64 m²
ZIMMER
Parkett
17,75 m²
60
200
80
200
WC
Fliesen
1,27 m²
1,30 m²
WA 2
LIC
BAD
Fliesen
2,89 m²
3,00 m²
WA 2
WM
WA 2
KS
LG
KOCHNISCHE
Parkett
5,79 m²
12
PH 80
Brüstung Geländer H= 100cm
130
160
BALKON
160
240
Geländer = 100cm

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.** Zu diesem Kaufpreis 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