Traumwohnung im ruhigen und exklusiven Teil Hietzings zu verkaufen! Inklusive Einzelgarage!



Wohnzimmer

Objektnummer: 1633/479

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,39 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,86
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	244,41 €
Sonstige Kosten:	157,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sandra Huemer

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12 / 10
3500 Krems an der Donau

























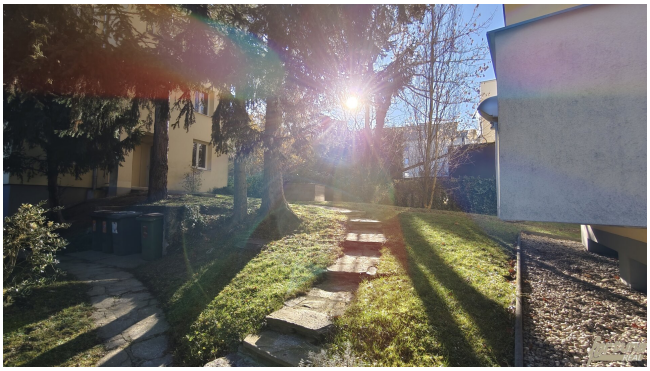

NINJA
KUMPEL!












fortuna
REAL


BALKON
WOHNZIMMER
ESSBEREICH
BAD
VORRAUM
WC
KÜCHE
TREPPENHAUS
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
LOGGIA

Objektbeschreibung

In einer der exklusivsten und zugleich ruhigsten Wohngegenden des 13. Bezirks gelangt diese kernsanierte 3,5-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Hauses mit nur fünf Parteien in der Schweizertalstraße und besticht durch ihre perfekte Kombination aus begehrter Lage, durchdachter Raumaufteilung und umfangreicher Modernisierung. Preis inklusive Einzelgarage!

Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche: **ca. 97 m²**
- **Nordwest-Loggia** ideal für Abendsonne
- **Südost-Balkon** mit Markise – perfekt für ein Frühstück im Sonnenschein
- Hochwertige **EWE-Küche** inkl. BOSCH- & SIEMENS-Geräten
- Badezimmer mit **Fußbodenheizung**
- **Gasheizung mit Radiatoren**
- **2 Kellerabteile**
- **Einzelgarage** im Eigentum
- **Gemeinschaftsgarten** mit idyllischem Altbaumbestand

Modernisierungen & Zustand:

- 2011: Neue Fassade & neue Dacheindeckung
- 2011: Fenstertausch in der Wohnung
- 2019: **Kernsanierung** (Leitungen, Böden, Wände...)
- 2021: Neue Wohnungseingangstüre
- 2022: Erneuerung des Garagentors
- 2023: Austausch der Gasleitungen im Haus

- 2026 Fassaden Reinigung

Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Seitengassenlage, das exklusive Wohnumfeld und die hochwertige Ausstattung. Trotz der grünen Umgebung erreicht man in wenigen Minuten öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und das charmante Hietzinger Zentrum sowie den Lainzer Tiergarten.

Ein perfektes Zuhause für Paare, kleine Familien oder all jene, die eine stilvolle Wohnung in einer der besten Lagen Wiens suchen.

Die Wohnung steht voraussichtlich ab Sommer 2027 zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen!

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 <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap