

**PROVISIONSFREI: Ruhe, Grünblick & moderner
Wohnkomfort – generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung**



Objektnummer: 5237/1323

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,86 m ²
Nutzfläche:	48,86 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,74
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	116,80 €
USt.:	11,68 €
Infos zu Preis:	

Darlehensanteil (netto, bis 2027): EUR 87,16. Das Darlehen endet im Sommer 2027.

Ihr Ansprechpartner

Deborah Napolskyy

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2
1130 Wien

T +436702014614

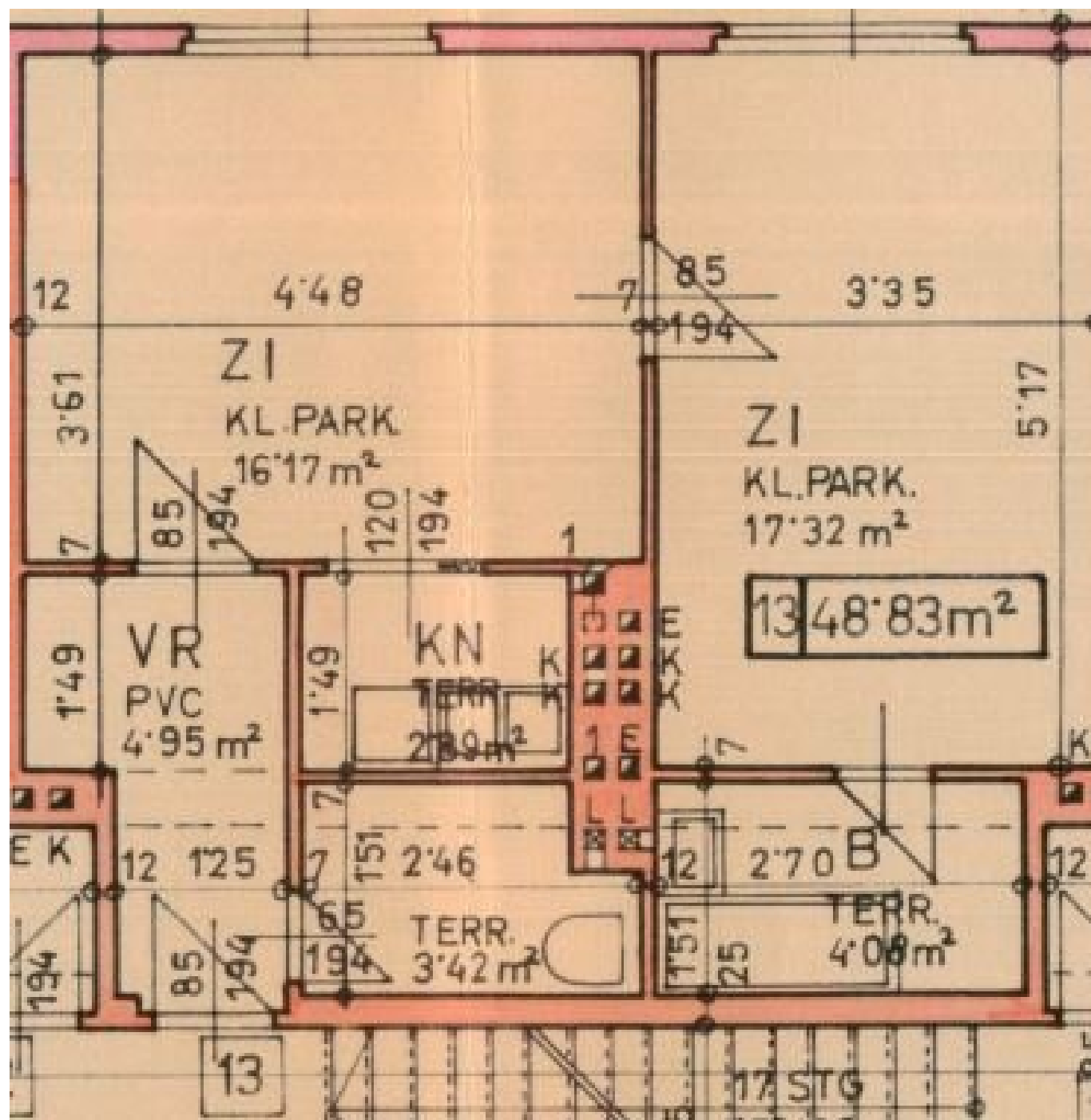
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – grün, ruhig und stilvoll in Ober St. Veit!

Stellen Sie sich vor, Sie öffnen morgens die Fenster, genießen die frische Luft, blicken ins Grüne und erleben die Ruhe einer der charmantesten Wohngegenden Wiens. Genau das erwartet Sie in dieser liebevoll sanierten Etagenwohnung im **13. Wiener Bezirk**.

In einem gepflegten Haus in begehrter Lage von Ober St. Veit gelegen, verbindet die rund **50 m²** große Wohnung modernen Wohnkomfort mit einer angenehmen, ruhigen Wohnatmosphäre. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität, Ruhe und eine gute Anbindung an die Stadt legen.

Die Wohnung im Überblick

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung einen hochwertigen und gepflegten Eindruck. Die Sanierung wurde mit viel Sorgfalt und einem Blick für Funktionalität und Wohnqualität umgesetzt.

Der **helle Wohn- und Essbereich** bietet einen wunderschönen Blick in den angrenzenden **Hackinger Schlosspark**. Der Blick ins Grüne schafft eine besondere Wohnatmosphäre und sorgt zu jeder Jahreszeit für ein Gefühl von Weite und Ruhe.

Der Wohnbereich verfügt über eine **integrierte Kochzone** (derzeit ohne Küchenausstattung), die durch eine stimmungsvolle indirekte Beleuchtung ergänzt wird. Eine praktische **Schiebetür trennt den Wohn- vom Schlafbereich** und ermöglicht eine klare Raumaufteilung, ohne wertvollen Platz zu verlieren.

Das **Schlafzimmer** verfügt über ein **direkt angeschlossenes Badezimmer mit moderner Dusche**. Das separate WC ergänzt das funktionale Raumkonzept.

Die Wohnung wurde umfassend saniert:

- **Hochwertige Parkettböden**, neu geschliffen und teilweise neu verlegt
- **Sanierte Fliesenbereiche** im Bad und WC

- **Neue Fenster** für besten Wärme- und Schallschutz
- **Moderne Infrarotheizung** – effizient und wartungsarm
- **Gasanschluss deaktiviert**, keine laufenden Kosten für Therme oder Wartung

Raumaufteilung:

- Geräumiges Vorzimmer
- Wohn-/Essbereich mit Kochzone und Blick ins Grüne
- Schlafzimmer mit Bad en suite
- Separates WC

Lage & Anbindung – grün wohnen, schnell in der Stadt

Die Wohnung befindet sich in **ruhiger Lage** und bietet gleichzeitig eine **ausgezeichnete Infrastruktur**:

- **U4-Station Hütteldorf** nur wenige Gehminuten entfernt – in ca. 15 Minuten mitten in der Wiener Innenstadt
- **Bushaltestelle der Linie 53A** in rund 3 Minuten erreichbar
- Nahversorger, Bäcker, Apotheke und charmante Lokale im fußläufigen Umfeld

Der angrenzende Hackinger Schlosspark bietet nicht nur einen wunderbaren Ausblick, sondern lädt auch zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Picknicks ein – Ihre persönliche Auszeit mitten in Wien.

Wirtschaftliches auf einen Blick:

Monatliche Kosten (Stand August 2026):

- Reparaturrücklage: EUR 48,29
- Betriebskosten (netto): EUR 116,80
- Darlehensanteil (netto, bis 2027): EUR 87,16. Das Darlehen endet im Sommer 2027.

Hinweis:

Laut Hausverwaltung sind im Jahr 2026 **keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant**, die über laufende Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen.

Noch ein Pluspunkt: PROVISIONSFREI für den Käufer!

Wenn Sie sich für ein Zuhause mit Charakter und Qualität interessieren, kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zu zeigen.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap