RUHE, GRÜNBLICK & TERRASSE – TRAUMHAFTE 2 -ZIMMER DACHGESCHOSSWOHNUNG IN HIETZING



Objektnummer: 7320/563

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1937
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	82,94 m²
Nutzfläche:	87,69 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 168,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,14
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	183,96 €
USt.:	18,40 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boris Bueer

WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3







































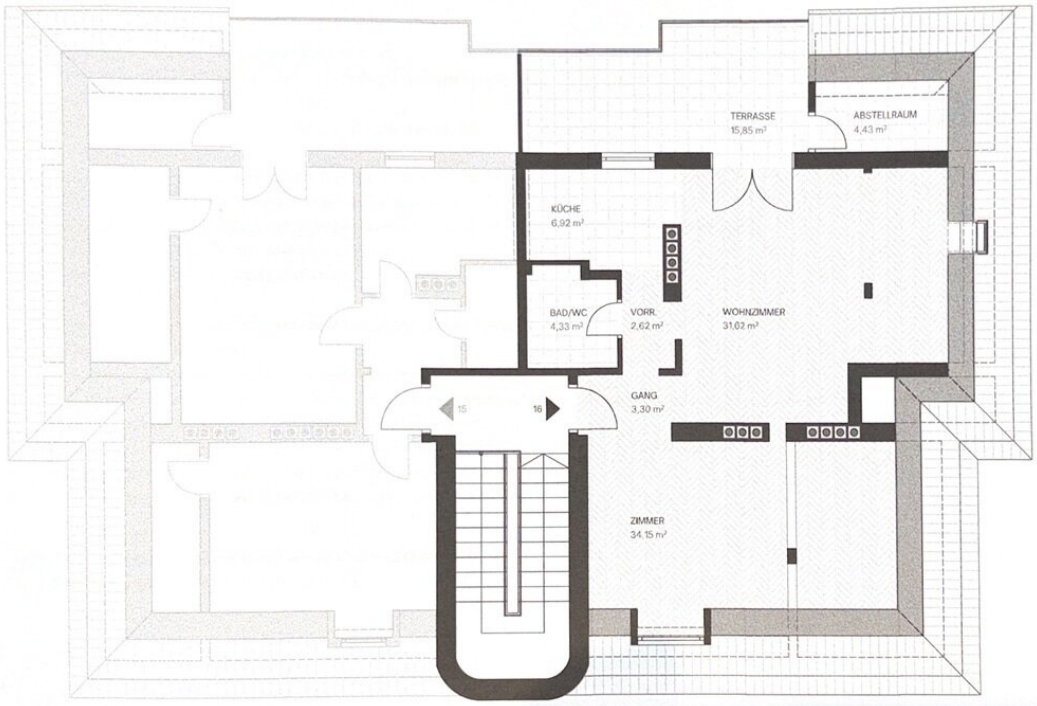












WOHNZIMMER	31.62
SCHLAFZIMMER	34.15
GANG	3.30
VORRAUM	2.62
BAD/WC	4.33
KÜCHE	6.92
	82.94
ABSTELLRAUM	4.43
TERRASSE	15.85
	20.28

DACHGESCHOSS - TOP 16

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine wunderschöne Eigentumswohnung im 13.Bezirk von Wien. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer mit einer Nutzfläche von ca. 88 m² und befindet sich in einem gepflegten Haus.

Die Wohnung ist in einem guten Zustand. Das Wohnzimmer ist hell und freundlich und bietet genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Esstisch für 6-8 Personen. Die schöne Glastür führt Sie auf die bezaubernde Terrasse mit traumhaftem Blick ins Grüne.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls geräumig und bietet Platz für ein Bett sowie genügend Stauraum.

Die Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Handwaschbecken, ein WC und einen Waschmaschinenanschluss.

Das Haus verfügt über eine Waschküche. Die Lage der Wohnung ist durch optimale Verkehrsanbindung besonders ideal für Pendler. Geschäfte und Restaurants sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 83 m²

NFL: ca. 88 m²

Zimmer: 2

WC: 1

Bad: 1

Terrasse: ja

Beschreibung:

1 Vorraum

1 Einbauküche mit neuwertigen Geräten (Fenster in den Garten)

1 separat begehbares Badezimmer inkl. Badewanne, Handwaschbecken, WC und einen Waschmaschinenanschluss

1 lichtdurchflutetes Wohn/Esszimmer (wo sich der Ausgang zur großzügigen, südseitigen Außenfläche befindet)

1 Schlafzimmer

Die Raumaufteilung

Die Wohnung besteht aus einem gemütlichen Schlafzimmer, einem gartenseitig gelegenen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer sowie einer separaten, begehbaren Küche mit vollausgestatteter Einbauküche. Das eigene Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Handwaschbecken und ein WC.

Highlight der Wohnung ist die ca. 16 m² große, **uneinsehbare** und südseitig ausgerichtete Terrasse mit **unverbaubarem** Grünblick. Ein winterfester, eingehauster Abstellraum (ca. 4,5 m²) sowie eine händisch ausfahrbare Markise sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum. Eine frostsichere KW-Bewässerung erleichtert die Pflege Ihrer Pflanzen.

Ausstattung:

- 3-fach verglaste Schall- und Wärmeschutzfenster
- Klima-Splitanlage (Wohnbereich und Vorzimmer) möglich
- Ein Tresor
- Eingangstüre der Widerstandsklasse III
- Durchgängiger, hochwertig geölter Eichenparkett (Küche und Nassraum in Stein bzw. Terrazzo)
- Gegensprechanlage
- Hochwertige Stauräume nach Maß (Tischlerarbeit) in Wohnzimmer, Vorzimmer und Schlafzimmer

Zusätzlich inkludiert:

- Trockenes Kellerabteil (ca. 5 m²)

- Wasch- und Trockenraum im Haus

Wichtige Zusatzinformation:

- Die Fassade des Gebäudes wird im September 2026 generalsaniert, das Stiegenhaus wurde erst im März 2026 neu ausgemalt – die Liegenschaft befindet sich somit in einem hervorragend gepflegten Zustand.

- WEG-Reparaturfonds aktuell ca. € 60.000,– (keine Darlehen)

Kosten:

KP : EUR 495.000 ,--

Monatliche Vorschreibung gesamt: EUR 364,54 inkl. 10% USt.

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Büer unter 069919473730 oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap