Viel Potential in Hietzinger Ruhelage: charmante 2-Zimmer-Wohnung mit perfektem Grundriss



Objektnummer: 5759

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,52 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	154,35 €
USt.:	15,44 €

Provisionsangabe:

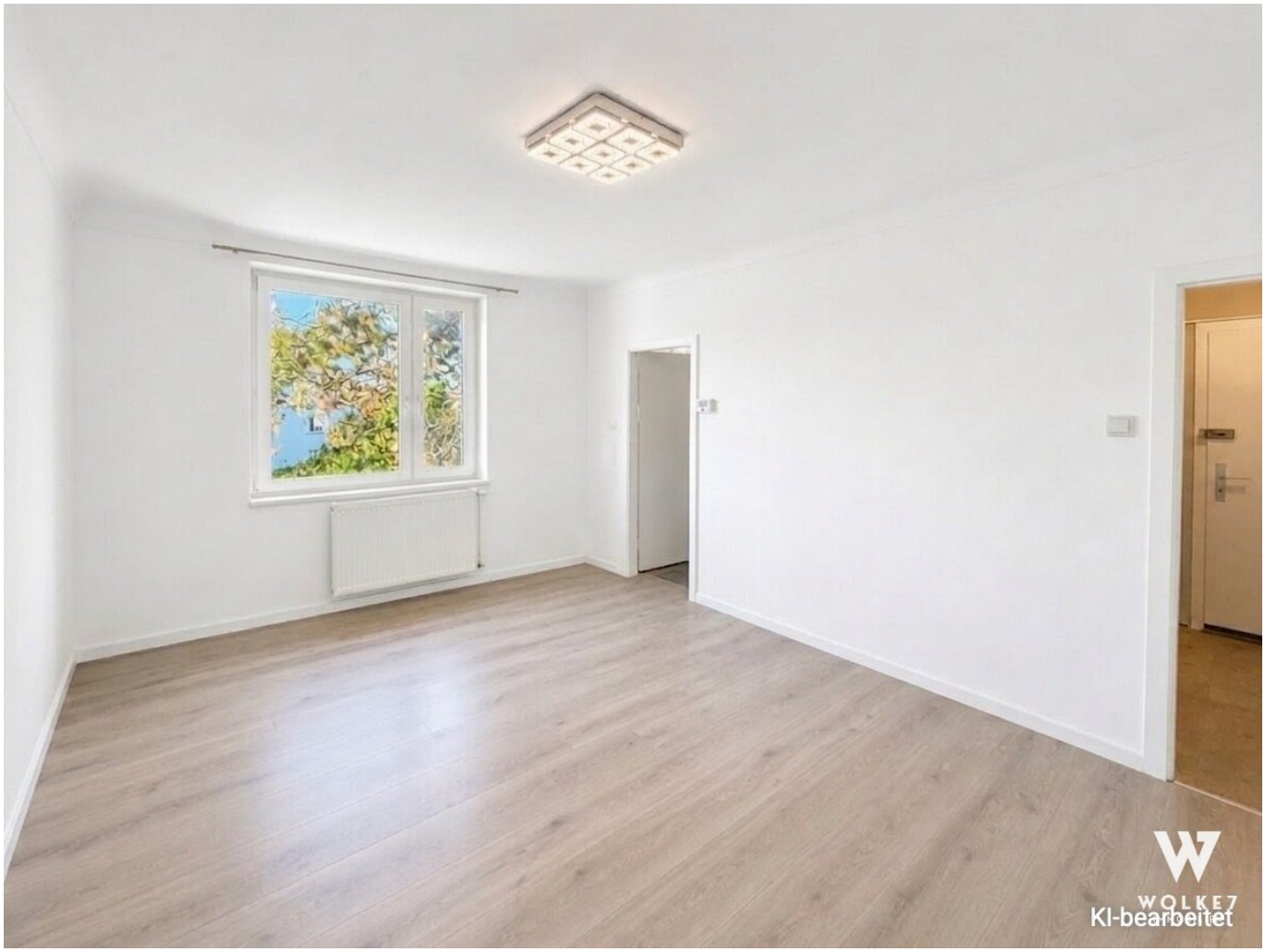
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien


WOLKE7
KI-bearbeitet


WOLKE7
KI-bearbeitet

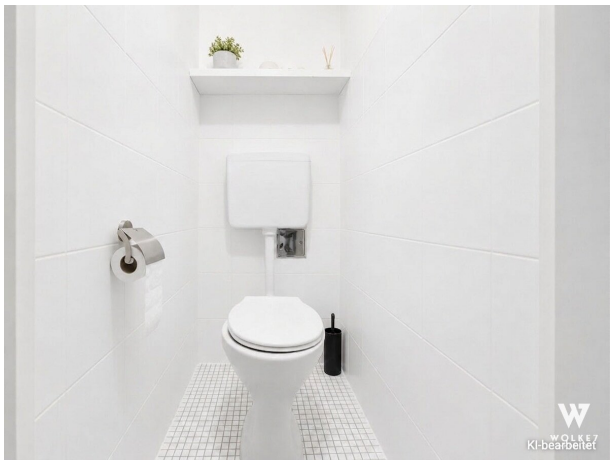

SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Theophilo Bereuter, BSc.
+43 660 / 20 13 023
t.bereuter@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN


WOLKE7
KI-bearbeitet


WOLKE7
KI-bearbeitet


WOLKE7
KI-bearbeitet


WOLKE7
KI-bearbeitet


WOLKE7
KI-bearbeitet


WOLKE7
KI-Visualisiertes Einrichtungsbeispiel


WOLKE7
KI-bearbeitet


WOLKE7
KI-bearbeitet

Objektbeschreibung

Viel Potential in Hietzing: 2-Zimmer-Wohnung – kompakter Grundriss in begehrter Wohnlage

In einer der begehrten Wohngegenden des **13. Wiener Gemeindebezirks Hietzing** erwartet Sie diese charmante **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 45 m² Wohnfläche**, die insbesondere durch ihre absolute Ruhelage, den praktischen Grundriss und ihre angenehme Wohnatmosphäre überzeugt.

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock eines im Jahr 1967 errichteten Wohnhauses** und bietet eine attraktive Kombination aus urbanem Wohnen und angenehmer Zurückgezogenheit. Das Gebäude verfügt über **keinen Lift**.

Bereits beim Betreten zeigt sich die funktionale Raumaufteilung der Wohnung. Auf rund 45 m² stehen zwei gut nutzbare Zimmer sowie die erforderlichen Nebenräume zur Verfügung, wodurch sich die Immobilie ideal für Singles, Paare oder auch als Anlageobjekt eignet.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Essgestaltung und lässt sich je nach persönlichem Geschmack individuell einrichten. Das separate Schlafzimmer schafft einen angenehmen Rückzugsort und bietet gute Voraussetzungen für erholsame Nächte.

Ein besonderer Vorteil ist die **separate Küche mit eigenem Fenster**. Dadurch gelangt natürliches Tageslicht in den Küchenbereich und eine direkte Belüftungsmöglichkeit ist gegeben.

Das Badezimmer ist mit einer **Dusche** ausgestattet und funktional gestaltet. Das **separate WC** sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und unterstreicht die praktische Aufteilung der Wohnung.

Besonders hervorzuheben ist die **absolute Ruhelage**. Trotz der Lage innerhalb Wiens bietet die Wohnung ein angenehm zurückgezogenes Wohngefühl und eignet sich damit ideal für alle, die nach einem langen Tag einen ruhigen Rückzugsort suchen.

Die Kombination aus kompakter Wohnfläche, zwei getrennt nutzbaren Zimmern, Küche mit Fenster und ruhiger Lage in Hietzing macht diese Wohnung zu einer interessanten Gelegenheit für **Singles, Paare und Anleger**, die Wert auf eine etablierte Wiener Wohngegend und einen funktionalen Grundriss legen.

Highlights auf einen Blick:

- ca. **45 m² Wohnfläche**
- **2 gut nutzbare Zimmer**
- Absolute Ruhelage im 13. Bezirk
- Begehrte Wohnlage in Hietzing
- **2. Stock (ohne Lift)**
- Baujahr **1967**
- Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Praktische Raumaufteilung
- Angenehme Wohnatmosphäre
- Ideal für Singles, Paare oder Anleger
- Gepflegtes Wohnumfeld

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Neubaujuwel in bester Lage!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 259.000,- VHB

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: +43 660 / 20 13 023

? E-Mail: t.bereuter@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap