Hier möchte man bleiben - Wohnen in Hietzing



Ausblick

Objektnummer: 960/75409

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	40,08 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	115,44 €
USt.:	15,06 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Christine Klingler


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
KI modifiziert






REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

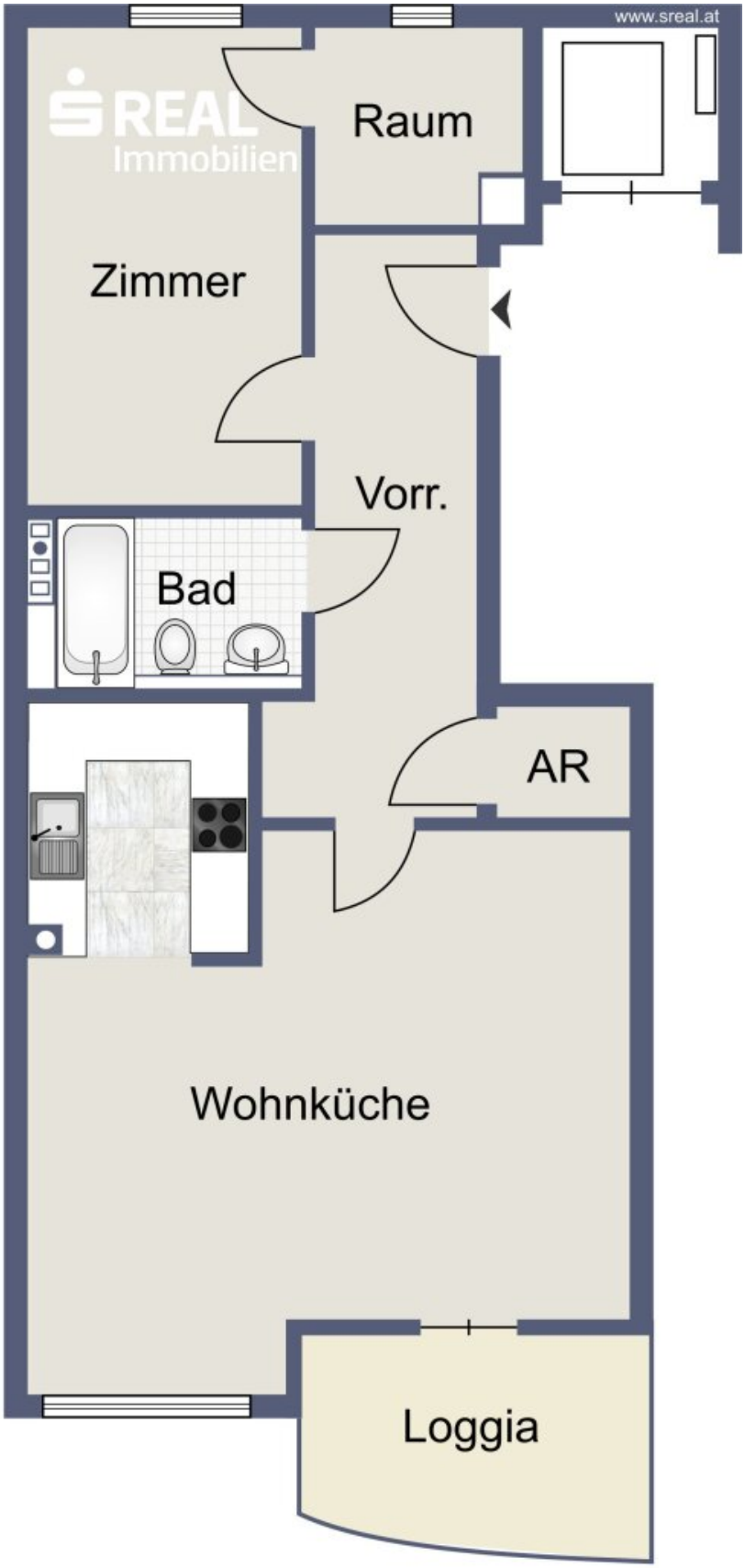







REAL
Immobilien


REAL
Immobilien



Skizze Wohnung


PA
Furtwänglerplatz
Fehlingergasse
Schurzgasse
Defreggerstraße
Rosenhügelstraße
Laverangasse
Klitschgasse
Gallgasse
Bergheidengasse
Kraelitzgasse
Jörsgasse
Björnsongasse
Helfertgasse
Rosenhügelstraße
Endergasse
Licht aus der Jurte
Shamanic Centre...
Atzgersdorfer Straße
Meillergasse
Griepenkerlgasse
Riedelgasse
Riedelgasse
Rosenhügelstraße
Endergasse
Wundtgasse
Wundtgasse
Wundtgasse
Wöbergasse
Romakogasse
Rosenhügelstraße
Hervicusgasse
Emil-Behring-Weg
Benyastraße
Wildgartenallee
Schluckergasse
Parkanlage
Schluckergasse
Google
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Viel Grün, viel Privatsphäre und ein großzügiges Wohngefühl: Herzstück dieser schönen 2,5-Zimmer-Wohnung ist der große Wohn-Essbereich mit direktem Ausgang auf den Balkon. Durch die Hanglage des Hauses liegt dieser auf Höhe des **1. Stocks** und bietet einen schönen **Blick ins Grüne**. Ein besonderes Extra wartet auf der anderen Seite der Wohnung: ein rund **40 m² großer, ebenerdiger und uneinsichtiger Eigengarten**, der entweder direkt über das Schlafzimmer oder vom Eingang erreichbar ist – ein geschützter Rückzugsort zum Entspannen und Genießen im Freien.

Die ca. 72 m² sind gut aufgeteilt und eignen sich ideal für Singles oder Paare – mit genügend Platz auch für Homeoffice oder Gäste. Das 2005 errichtete Haus verfügt über einen Aufzug, beheizt wird mittels Fernwärme. Besonders praktisch: Es können auch 2 Stellplätze à EUR 28.000.- erworben werden**.**

Ruhig wohnen, gut angebunden

Die Laverangasse liegt im grünen Speising und verbindet eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich im Umfeld. Auch das nahegelegene Orthopädische Spital Speising sowie die Klinik Hietzing sind gut erreichbar. Für Freizeit und Erholung bieten Hietzinger Bad, Schönbrunn und Lainzer Tiergarten zahlreiche Möglichkeiten.

Auch öffentlich ist die Lage gut angebunden: Die Buslinien **56A, 58A, 58B und 63A** sind zu Fuß erreichbar; der **58A** fährt Richtung Hietzing bzw. Bahnhof Atzgersdorf. Ebenfalls fußläufig erreichbar ist die **Straßenbahnlinie 60**, die über Speising nach Hietzing mit Anschluss an die **U4** fährt.

Eine Wohnung für alle, die viel Grün und privaten Freiraum schätzen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu wollen.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.