

**Hietzinger Bestlage: Großzügige 4-Zimmer-Wohnung,
nahe U4 & Tiefgaragenstellplatz**



Objektnummer: 2147/68

Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien, Hietzing
Baujahr:	1993
Wohnfläche:	133,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 103,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	487,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Willmann

Martina Willmann Immobilien
Volksheimgasse 9
2351 Wiener Neudorf

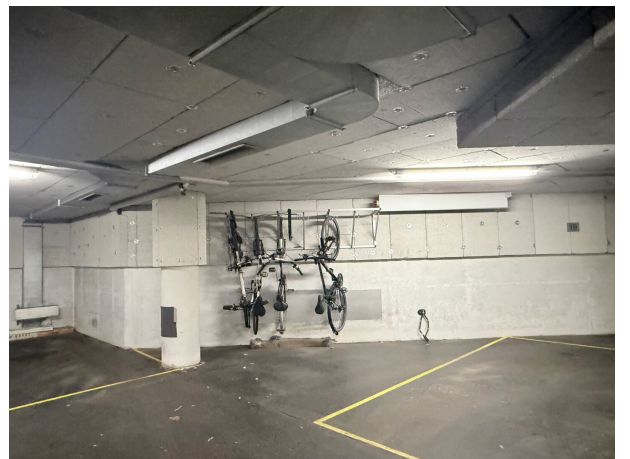
H +43 676 7277757

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **~133 m² große Eigentumswohnung** im 2. Liftstock einer gepflegten Wohnhausanlage (Baujahr 1993) im exklusiven 13. Bezirk. Der Grundriss ist **komplett zentral begehbar** und perfekt für Familien geeignet. Ein großer, eingezäunter Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand und Kleinkinderspielfeld gehört zur Anlage.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnbereich:** 1 großes, helles Wohnzimmer (gartenseitig)
- **Küche:** Geräumig und separat, mit eigenem Balkon in den ruhigen Garten
- **3 Schlafzimmer:** teilweise mit Balkon gartenseitig
- **Badezimmer & WC:** Großes Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Walk-in-Dusche und 150L-Speicher ; separate Gästetoilette mit Handwaschbecken
- **Stauraum:** 1 Abstellraum in der Wohnung, 1 trockenes Kellerabteil
- **Böden & Fenster:** neuwertiger Buchen Parkettboden, doppelt verglaste Fenster (teilweise mit Außenjalousien)
- **Sicherheitstüre**
- **Gastherme**

Highlights der Anlage

- **Parken:** 1 Tiefgaragenstellplatz an komfortabler Position

- **Komfort:** Barrierefreier Zugang via Lift direkt aus der Tiefgarage
- **Allgemeinräume:** Ebenerdiger Kinderwagenraum, Fahrradabstellplätze, hauseigene Waschküche

Top-Lage & Infrastruktur

- **Öffentlich:** Nur wenige Gehminuten zur **U-Bahn-Linie U4** – schnelle Direktverbindung ins Stadtzentrum
- **Erholung:** Schlosspark Schönbrunn, Tiergarten, Roter Berg und Lainzer Tiergarten in unmittelbarer Nähe, Tennisplätze
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Top-Schulen, Kindergärten und Spitäler im nahen Umkreis
- **Kulinarik:** Der charmante Ortsteil Ober St Veit mit traditionellen Kaffeehäusern, Heurigen und Parks ist in unmittelbarer Umgebung

Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 133 m² | **Zimmer:** 4 | **Stockwerk:** 2. Stock (mit Lift)
- **Baujahr:** 1993 (komplett erneuert Bad/WC) | **Zustand:** Sehr gepflegt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap