Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Hietzing – nahe U4 & inkl. 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:	132,19 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 67,40 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























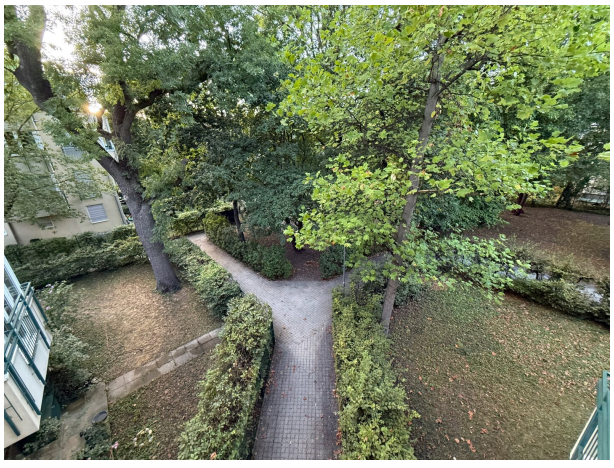



19



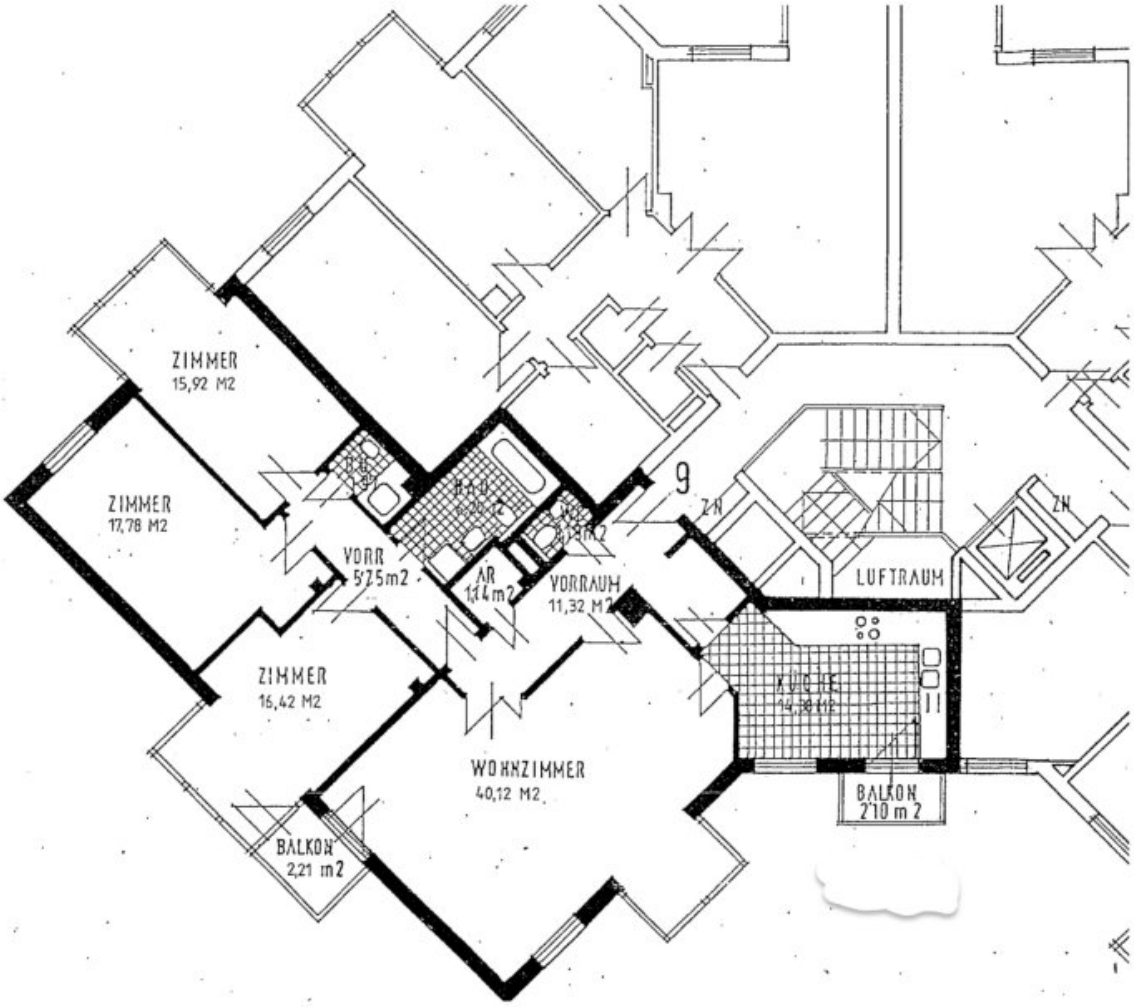











ZIMMER
15,92 M2
ZIMMER
17,78 M2
VORR
5,25 m2
AR
1,14 m2
VORRAUM
11,32 M2
9
ZH
ZH
LUFTRAUM
ZIMMER
16,42 M2
WOHNZIMMER
40,12 M2
BALKON
2,21 m2
BALKON
2,10 m2

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **~132 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 Kleinkinderspielplatz 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)
- **Zweites Sicherheitsschloss beim der Wohnungstüre**
- **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. 132 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