# Exklusive Hietzinger Villenlage: Wiener Altbau-Wohnung mit 2 Balkonen und Gartenbenutzung

Frühstück am Balkon mit Grünblick (KI hat den Tisch gedeckt)

**Objektnummer: 4858**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien,Hietzing |
| **Baujahr:** | 1913 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 149,30 m² |
| **Nutzfläche:** | 157,10 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Keller:** | 6,92 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 177,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 3,04 |
| **Kaufpreis:** | 1.290.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 313,02 € |
| **Heizkosten:** | 100,00 € |
| **USt.:** | 51,30 € |

**Provisionsangabe:**

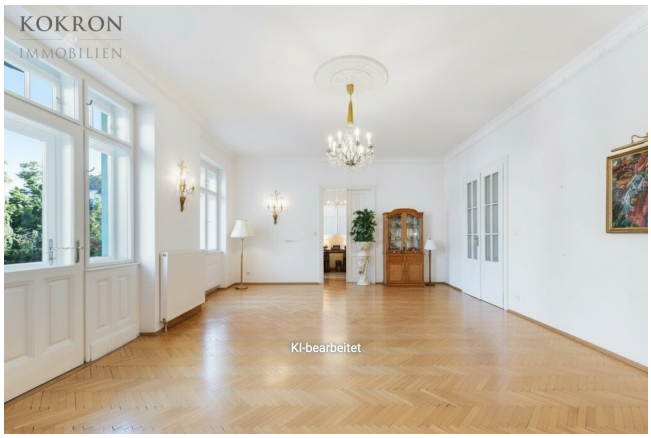
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

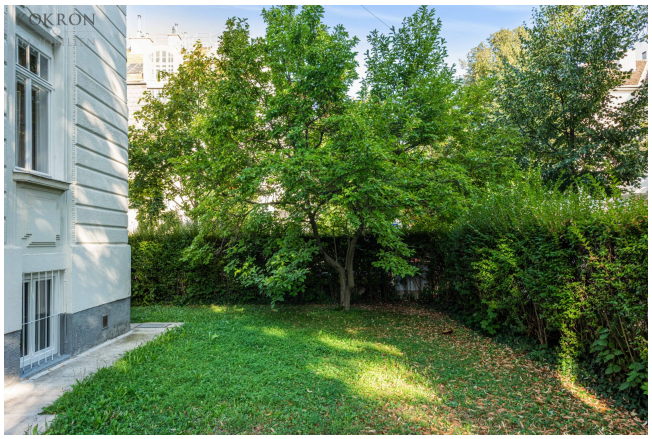
**Mag. Gisela Kokron**

Kokron Immobilien e.U.

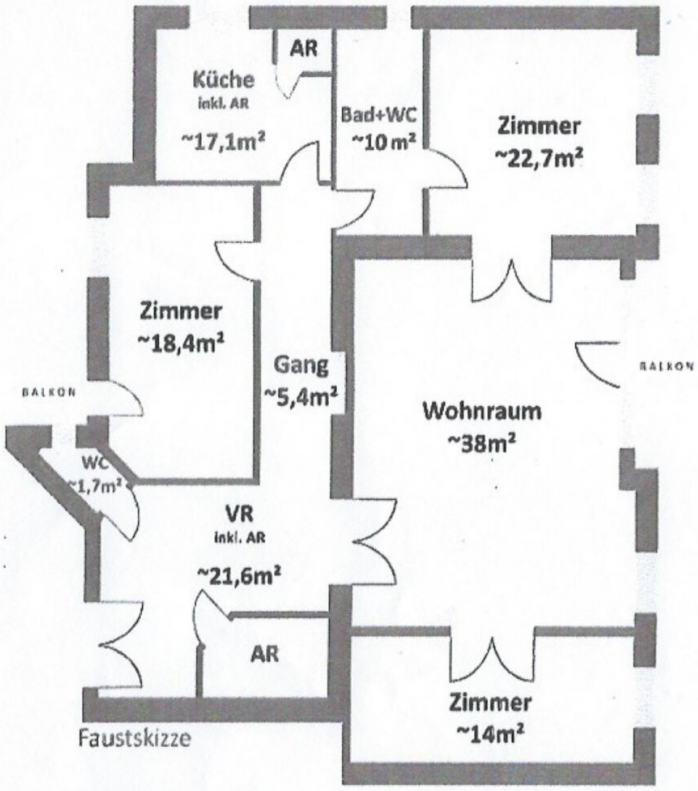
KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet

KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON

KOKRON
IMMOBILIEN




Faustskizze

**WNFL: ~149,3m²**
**Balkone insg.: ~7,8m²**

# Objektbeschreibung

## Großzügiges Wohnen mit zwei Balkonen, Gartenmitbenützung und viel Wiener Altbaucharme. Ein Zuhause für Menschen, die besondere Lagen und den Charakter eines klassischen Wiener Altbaus zu schätzen wissen.

Inmitten des begehrten Hietzinger Villenviertels befindet sich diese außergewöhnlich großzügige und sehr gepflegte Altbauwohnung in einem repräsentativen Haus aus dem Jahr 1913. Die Kombination aus erstklassiger Mikrolage, großzügigen Räumen, klassischem Altbauflair und zwei kleinen Balkonen macht diese Immobilie zu einem besonderen Angebot im 13. Bezirk.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man den besonderen Charakter der Liegenschaft. Das Entree repräsentativ und großzügig, und das setzt sich auch in der Wohnung fort: hohe Räume, klassische Flügeltüren, Fischgrätparkett und stilvolle Altbaudetails vermitteln jene zeitlose Eleganz, die den Wiener Altbau so einzigartig macht. Gleichzeitig wurde die Wohnung laufend gepflegt und an zeitgemäße Wohnbedürfnisse angepasst.

**Die Wohnung – großzügiger Wiener Altbau mit besonderem Flair**

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock nach Hochparterre und verfügt über rund 149 m² Wohnfläche sowie zwei Balkone. Die großzügige Raumhöhe von ca. 3,5 Metern, Fischgrätparkett, Flügeltüren und klassische Doppelflügeltüren verleihen den Räumen eine elegante und zugleich wohnliche Atmosphäre.

Der großzügige Eingangsbereich empfängt Bewohner und Gäste repräsentativ und führt in die zentrale Raumfolge der Wohnung. Der klassische Grundriss bietet derzeit vier Zimmer, lässt sich bei Bedarf jedoch mit vergleichsweise einfachen Mitteln auf fünf Zimmer erweitern.

Besonders attraktiv ist der großzügige Wohnsalon mit Ausgang auf einen der beiden Balkone. Einer der Balkone bietet einen schönen Blick ins Grüne und eignet sich wunderbar für den ersten Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend. Der zweite Balkon liegt ruhig zum Innenhof und sorgt für angenehme Kühle in heißen Sommertagen.

Drei der derzeitigen Schlafzimmer verfügen über praktische Tischler-Einbauschränke. Die voll ausgestattete Küche bietet neben ausreichend Stauraum auch einen Essplatz und einen schönen Blick in den Garten.

Das moderne Tageslichtbad ist mit Dusche, WC und Bidet ausgestattet. Ein weiteres Bad lässt sich baulich unkompliziert realisieren – eine interessante Möglichkeit, die Wohnung noch

stärker an individuelle Bedürfnisse anzupassen.

Ein separates Gäste-WC sowie ein großer, begehbarer Schrank- bzw. Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

**Zwei Balkone und gemeinsamer Garten**

Ein besonderes Detail für eine klassische Altbauwohnung sind die zwei Balkone: einer mit Blick ins Grüne, der andere ruhig zum Innenhof.

Darüber hinaus steht den Bewohnern ein großzügiger Gemeinschaftsgarten von rund 203 m² zur Verfügung – ein seltener Mehrwert in dieser Lage und besonders attraktiv für Familien oder für entspannte Sommerabende im Grünen.

Ein Fahrradraum sowie ein großer, trockener Kellerabteil runden das Angebot ab.

**Gepflegter Zustand und laufend modernisiert**

Die Wohnung wurde bereits 1996 umfassend generalsaniert und in den vergangenen Jahren laufend instand gehalten. 2024 wurden unter anderem Wasserleitungen erneuert, das zentrale Heizsystem gereinigt und die Fallleitungen erneuert. Auch die Elektroinstallationen im Allgemeinbereich wurden 2020 erneuert.

Die Wohnung präsentiert sich daher sehr gepflegt und unmittelbar bewohnbar.

Beheizt wird das Haus über eine zentrale Ölheizung. Die Anlage wurde kontrolliert und als gut funktionierend und effizient beurteilt. Wer besonderen Wert auf eine alternative Heizform legt, sollte diesen Punkt bei der Besichtigung entsprechend berücksichtigen.

Ein Lift ist im Haus nicht vorhanden. Die Wohnung liegt im 1. Stock nach Hochparterre – ein Detail, das bei der Kaufentscheidung berücksichtigt werden sollte, gleichzeitig aber auch zum Charakter des klassischen Altbaus beiträgt.

**Ein Altbau mit Persönlichkeit**

Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die nicht nur Quadratmeter suchen, sondern Atmosphäre, Lage und einen besonderen Wohnwert.

Hier treffen die Eleganz eines Wiener Altbaus und die Ruhe einer der begehrtesten Wohnlagen Hietzings aufeinander. Die großzügige Wohnfläche bietet viel Raum für individuelle Gestaltung, während die beiden Balkone, der Gemeinschaftsgarten und die Nähe zum Hügelpark für jene Freiräume sorgen, die im innerstädtischen Wien besonders wertvoll sind.

**Die Highlights auf einen Blick**

- Top-Mikrolage im Hietzinger Villenviertel
- ca. 149 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer, auf 5 Zimmer erweiterbar
- klassischer Wiener Altbau, Baujahr 1913
- ca. 3,5 m Raumhöhe
- Fischgrätparkett und klassische Altbaudetails
- 2 Balkone
- großzügiger Gemeinschaftsgarten
- modernes Tageslichtbad + Gäste-WC
- zweites Bad einfach realisierbar
- große Küche mit Essplatz
- viel Stauraum und Tischler-Einbauten
- großer, trockener Keller
- sehr gepflegter Zustand
- laufende Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten

- hervorragende Infrastruktur
- Hügelpark mit Kinderspielplatz direkt in der Nähe
- gute öffentliche Verkehrsanbindung

Kaufpreis: € 1.290.000,--

In den genannten **Betriebskosten** von derzeit monatlich 727,82 sind die **Heizkosten bereits erhalten!** Die **Rücklage** weist ein Guthaben in Höhe von € 111.276,92 per 31.12.2024 auf und ist damit **gut gefüllt**.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die den klassischen Wiener Altbau, eine außergewöhnliche Hietzinger Lage und großzügiges Wohnen mit Freiraum miteinander verbinden möchten.

**Die Vertragserrichtung und Treuhänderschaft ist an die BRODNER Rechtsanwalt GmbH, FN 370587g, Dornbacher Straße 23, 1170 Wien gebunden.**

## Besichtigungen:

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap