

**Hietzinger Wohnjuwel in ruhiger Villenlage Sanierte  
2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Grünblick und  
ausgezeichneter Verkehrsanbindung**



Gemeinschaftsgarten

**Objektnummer: 1609/47283**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Bergheidengasse                          |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1130 Wien,Hietzing                       |
| Baujahr:                      | 1971                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Alter:                        | Neubau                                   |
| Wohnfläche:                   | 60,00 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 60,00 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Keller:                       | 4,00 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 119,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,69                            |
| Kaufpreis:                    | 286.000,00 €                             |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 4.766,67 €                               |
| Betriebskosten:               | 97,63 €                                  |
| Heizkosten:                   | 159,10 €                                 |
| USt.:                         | 43,79 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

10.296,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



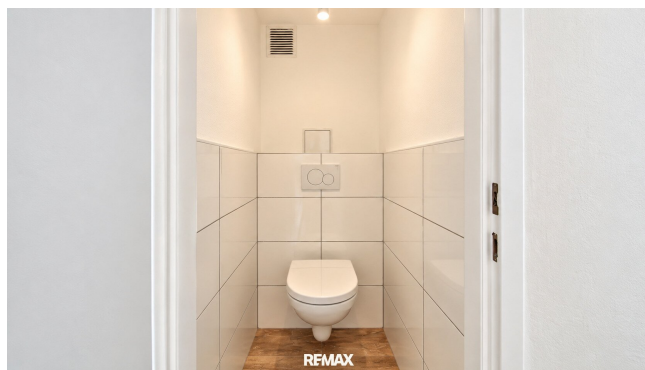
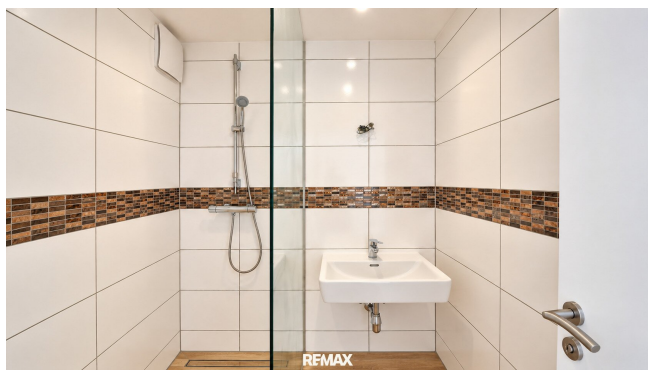
Otto Brad



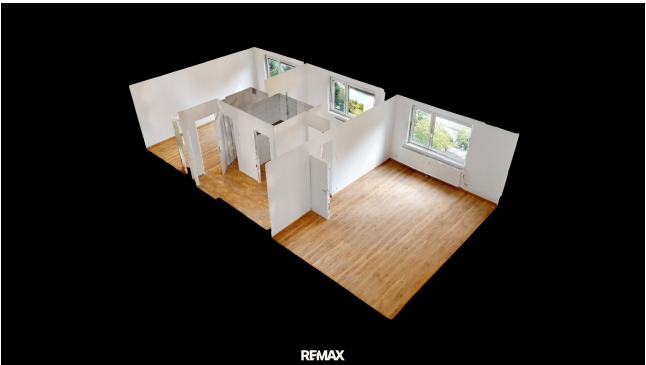


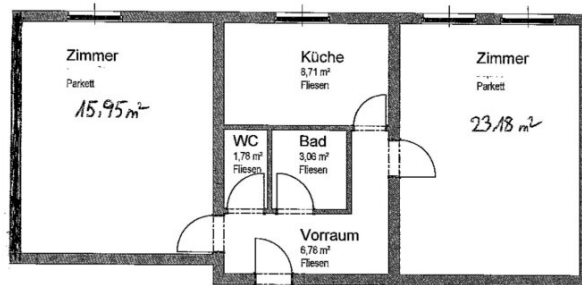






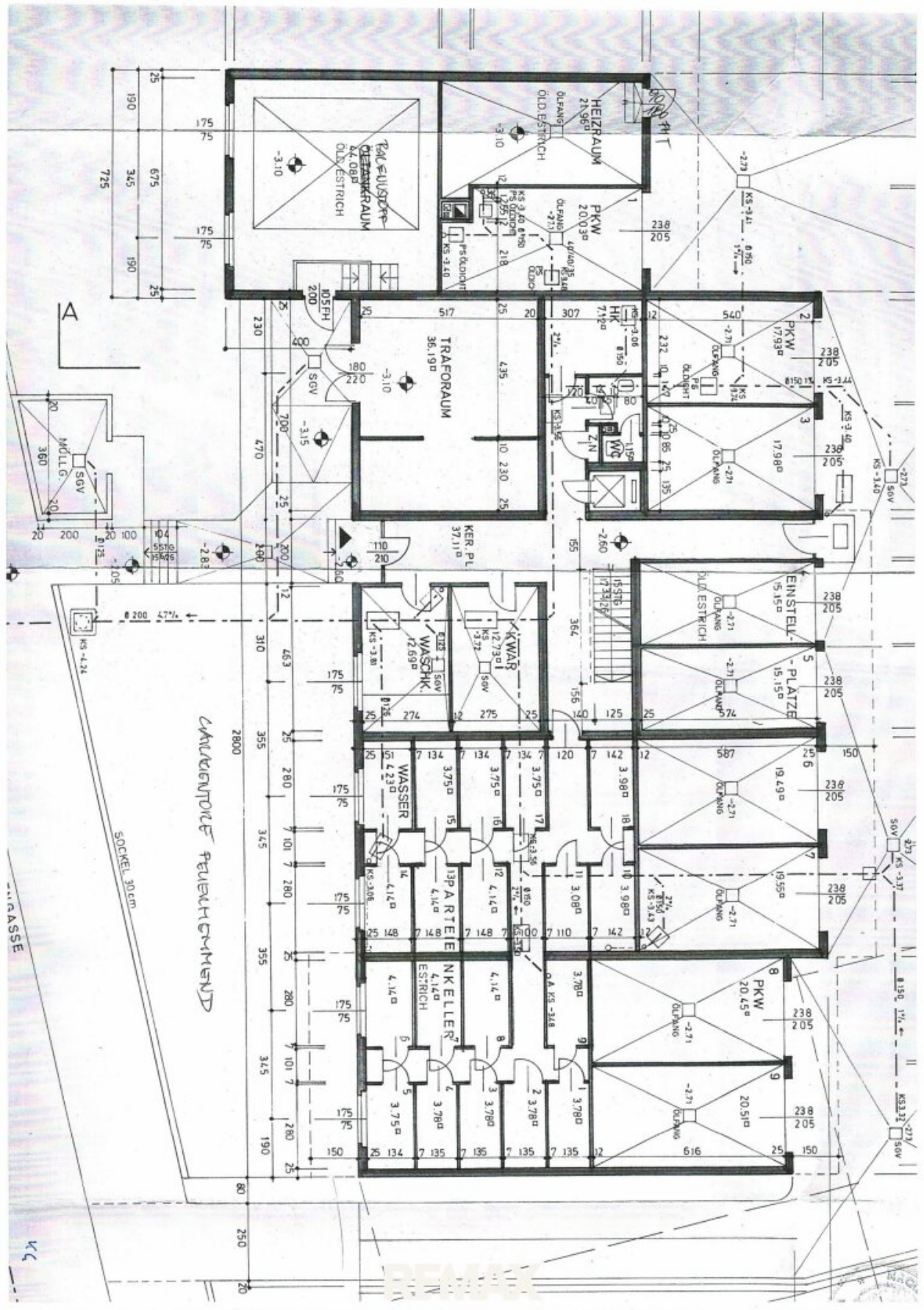


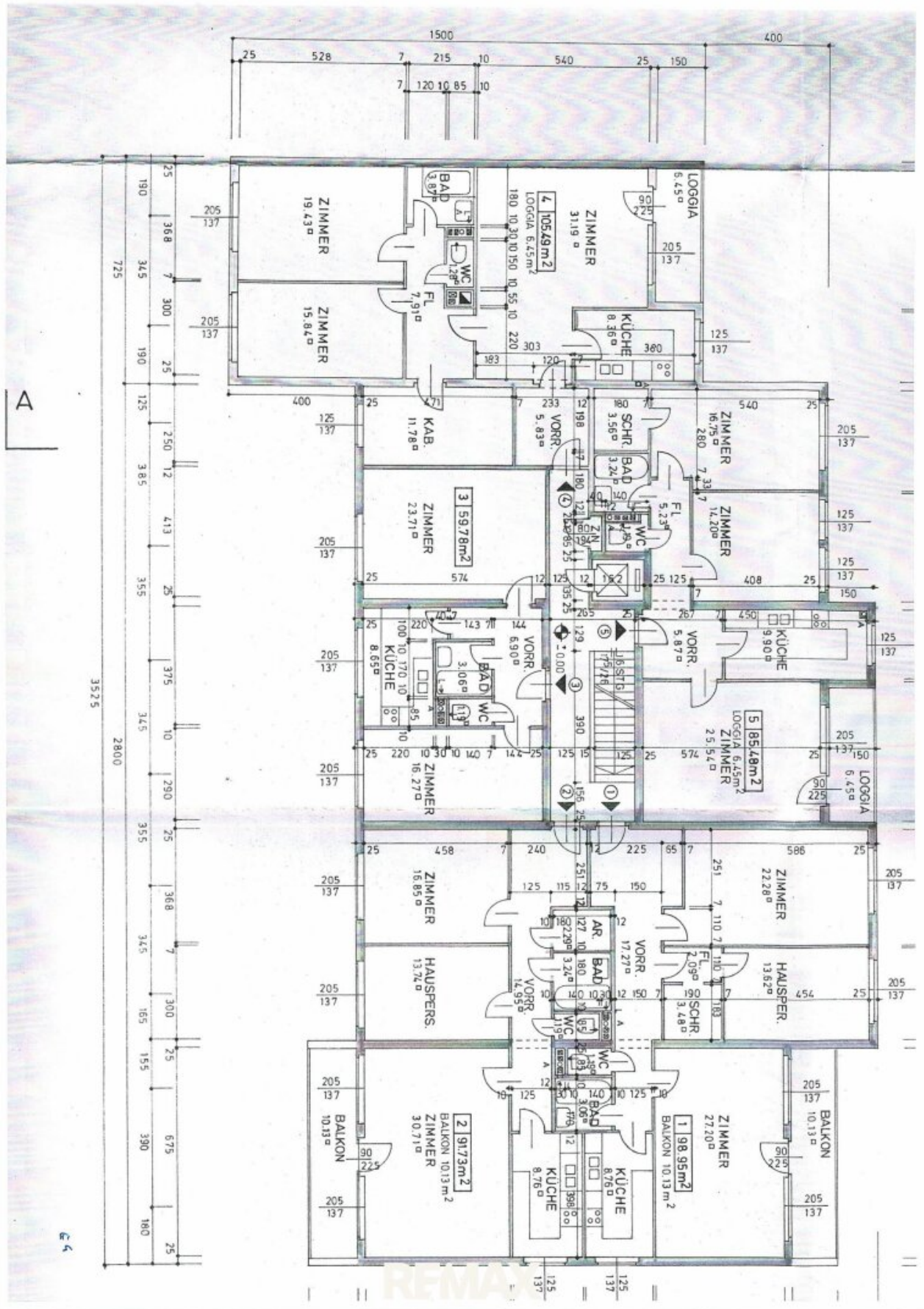




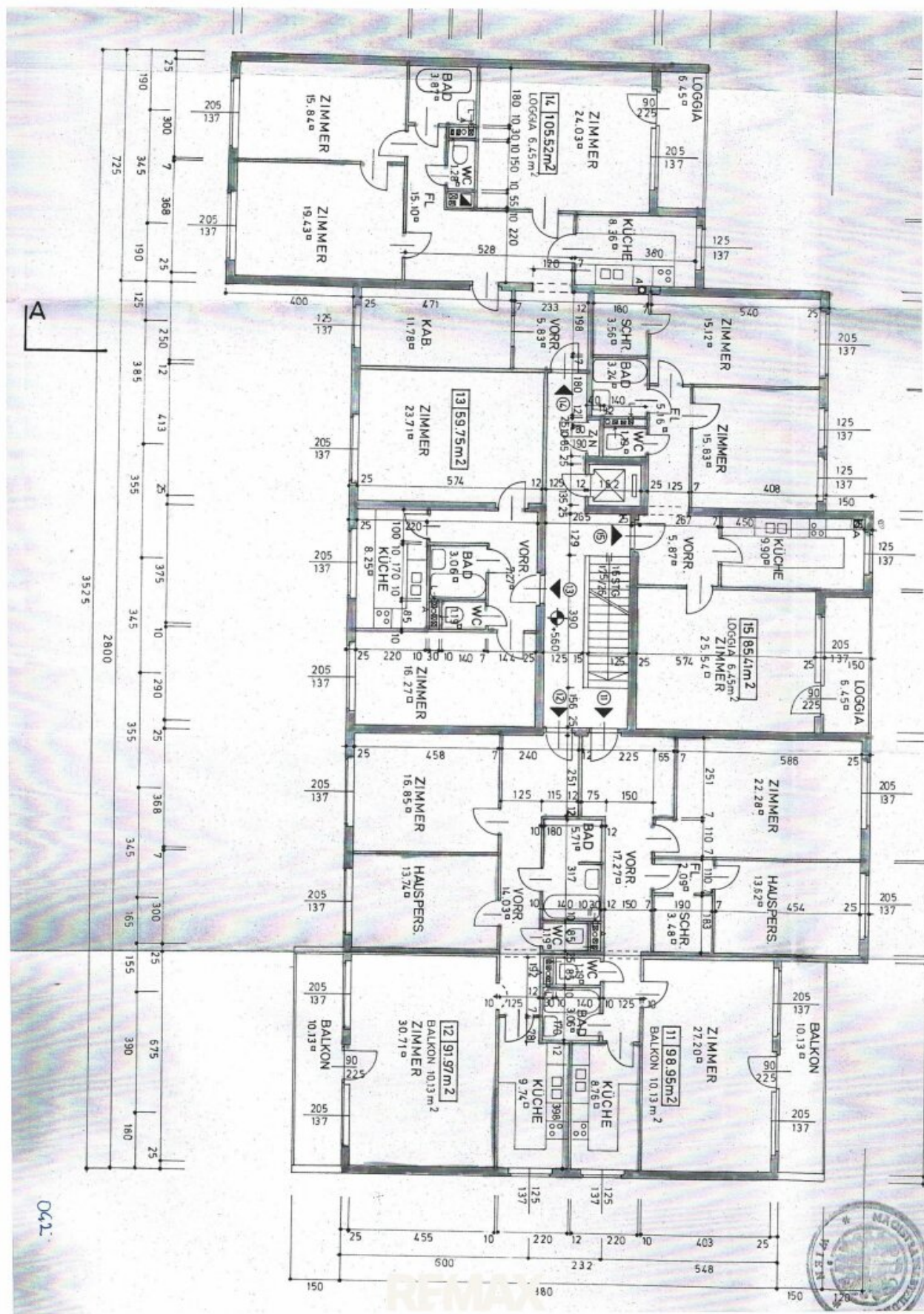
13; Bergheidengasse 6/3

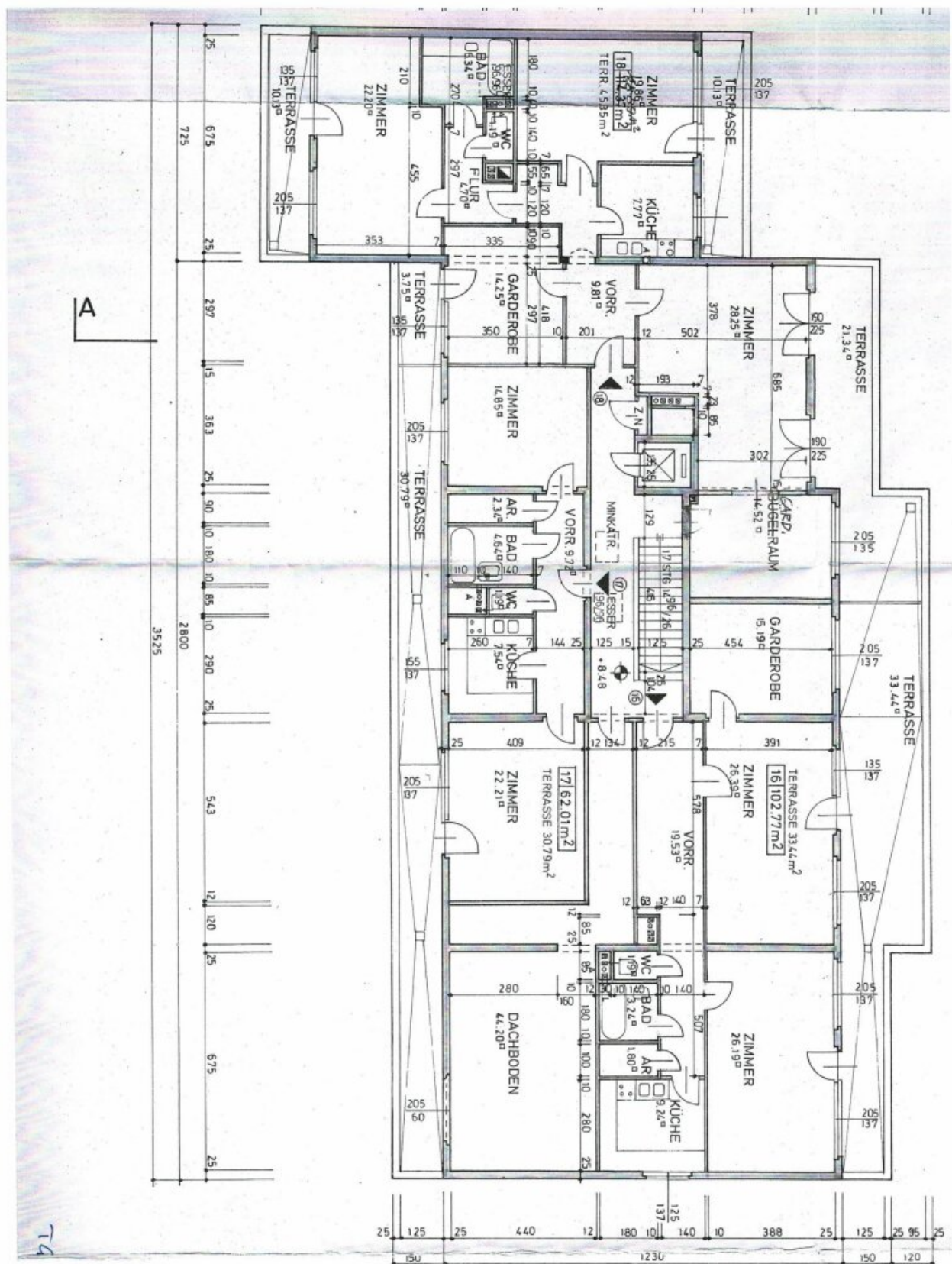
REMAX

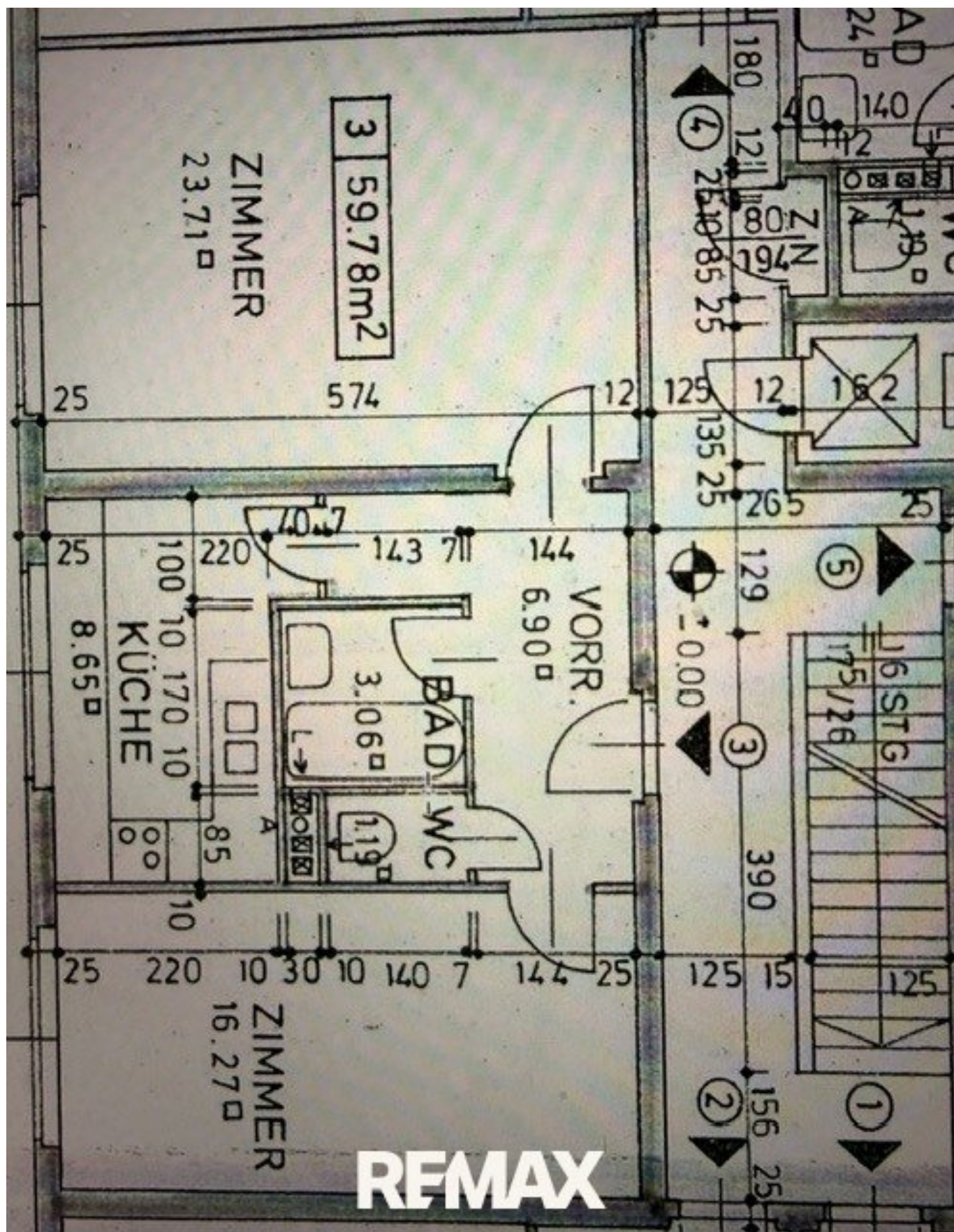














# Objektbeschreibung

## Hietzinger Wohnjuwel in ruhiger Villenlage

### Sanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Grünblick und ausgezeichneter Verkehrsanbindung

#### Ruhe. Natur. Stil. Lebensqualität. – Willkommen in Hietzing.

In einer der begehrtesten und traditionsreichsten Wohngegenden Wiens erwartet Sie diese charmante, rund **60 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung** in der **Berheidengasse im 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing**.

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierten und gepflegten Zustand** und besticht durch ihre angenehme Helligkeit, den **sehr gut durchdachten Grundriss** sowie die ausgesprochen ruhige Wohnlage. Der Blick ins Grüne und das Fehlen eines unmittelbaren Gegenübers schaffen eine besondere Atmosphäre und vermitteln ein Gefühl von Weite und Privatsphäre.

#### Ein Zuhause zum Wohlfühlen

Die Wohnung verfügt über **zwei großzügig und optimal geschnittene Zimmer**, die vielseitig genutzt werden können, zusätzlich finden Sie noch,

ein separates WC, BADEZIMMER, VORZIMMER UND EINE KÜCHE.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl komfortables Wohnen als auch eine flexible Gestaltung der einzelnen Wohnbereiche.

Dank der hellen Räume und der ruhigen Ausrichtung bietet die Wohnung eine ausgesprochen angenehme Wohnqualität.

Das gepflegte Wohnhaus verfügt über einen **Lift**. Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein weiteres Highlight ist die **großzügige Grünfläche im hinteren Bereich des Hauses**, neben den gegenüberliegenden Grünflächen, die den Bewohnerinnen und Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht – ein wertvoller zusätzlicher Freiraum mitten in der Stadt.

## **Hietzing – eine der schönsten Wohnlagen Wiens**

Hietzing steht wie kaum ein anderer Wiener Bezirk für **Eleganz, Ruhe, Natur und hohe Lebensqualität**.

Die Bergheidengasse befindet sich in einem angenehm ruhigen Wohnumfeld und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die **Straßenbahnlinien 60 und 62** sowie die **Buslinien 56A und 56B** und Schnellbahn, sind bequem und in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und ermöglichen eine rasche Verbindung unter anderem Richtung **Meidling und Hietzing/Kennedybrücke**. Über die **U4** bestehen schnelle Verbindungen in die Wiener Innenstadt und zu zahlreichen weiteren Stadtteilen.

Damit verbindet diese Wohnlage das Beste aus zwei Welten: **ruhiges Wohnen im Grünen und kurze Wege in die Stadt**.

## **Natur und Erholung direkt vor der Haustür**

Ein besonderes Merkmal dieser Lage ist die außergewöhnliche Nähe zu zahlreichen Grün- und Erholungsgebieten.

Der **Schönbrunner Schlosspark**, der **Tiergarten Schönbrunn**, der **Lainzer Tiergarten** und der **Rote Berg** bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport, Erholung und Freizeitaktivitäten.

Auch das **Hietzinger Bad** liegt in der näheren Umgebung und ergänzt das vielseitige Freizeitangebot.

Ob entspannter Spaziergang im Grünen, sportliche Aktivitäten, ein Besuch im Schlosspark oder einfach ein ruhiger Nachmittag in naturnaher Umgebung – hier beginnt Erholung praktisch vor der Haustür.

## **Kultur, Geschichte und Wiener Lebensart**

Auch kulturell hat die Umgebung viel zu bieten.

Zu den besonderen Sehenswürdigkeiten zählen unter anderem:

- **Schloss Schönbrunn**
- **Schönbrunner Schlosspark**
- **Palmenhaus Schönbrunn**
- **Tiergarten Schönbrunn**
- **Hermesvilla**
- **Lainzer Tiergarten**
- **Otto-Wagner-Hofpavillon Hietzing**

Die historische Architektur und das besondere Flair des Bezirks prägen das einzigartige Hietzinger Lebensgefühl.

### **Infrastruktur für den täglichen Bedarf**

Trotz der ruhigen und grünen Lage ist die notwendige Infrastruktur rasch erreichbar. **Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte, Gastronomie, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs** befinden sich in der näheren Umgebung.

Auch die Anbindung an das weitere Wiener Verkehrsnetz ist hervorragend, wodurch sowohl

die Innenstadt als auch die umliegenden Bezirke bequem erreichbar sind.

## **Die wichtigsten Highlights**

**Wohnfläche:** ca. 60 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2

**Zustand:** saniert / gepflegt

**Stockwerk:** 1 Stock

**Lift:** Ja

**Kellerabteil:** Ja

**Grünfläche:** gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche im hinteren Bereich

**Ausrichtung:**

**Heizung:** Gas - Zentralheizung

**Betriebskosten:** ca Euro 410,- inkl Heizung und Warmwasser

**Kaufpreis:** Euro 286.000, -

## **Besonderheiten**

? Ruhige Villenlage in Hietzing

? Ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

? 2 sehr gut geschnittene Zimmer

? Helle und freundliche Wohnatmosphäre

- ? Blick ins Grüne
- ? Kein unmittelbares Gegenüber
- ? Sanierteres und gepflegtes Objekt
- ? Lift
- ? Eigenes Kellerabteil
- ? Gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche
- ? Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- ? Straßenbahn 60 und 62
- ? Bus 56A und 56B
- ? Rasche Anbindung an die U4
- ? Nähe zu Schönbrunn und Lainzer Tiergarten
- ? Vielfältiges Sport-, Freizeit- und Kulturangebot
- ? Gute Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten

## **Fazit**

**Eine Wohnung für Menschen, die das Besondere suchen.**

Diese charmante Eigentumswohnung überzeugt durch ihre **ruhige Lage, die Nähe zur Natur, die hervorragende Verkehrsanbindung und ihre durchdachte Raumaufteilung.**

Hier wohnen Sie nicht einfach nur in Wien – Sie genießen das besondere **Hietzinger Lebensgefühl**: grüne Umgebung, historische Sehenswürdigkeiten, Ruhe und Erholung kombiniert mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer schnellen Verbindung in die Innenstadt.

**Eine Immobilie mit hervorragender Wohnqualität und einer Lage, die nachhaltig begeistert.**

**Ich freue mich, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.**

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen USt.

Wenn Sie weitere Informationen zu dieser schönen Eigentumswohnung wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren. Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und Sie bei Ihrem Vorhaben zu unterstützen.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposees die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen.

Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von mir, um deren Bestätigung ich Sie durch Klicken auf "jetzt sofort erhalten" bitten. Anschließend freue ich mich auf eine Terminvereinbarung.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs kann ich als Doppelmakler tätig sein. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Diese Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen, da Anwesen dieser Art selten auf dem Markt verfügbar sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap