Hietzing: Ruhige Terrassenwohnung mit 2-Zimmer-Umbaupotenzial!



Objektnummer: 120979

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sommerergasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,00 m²
Nutzfläche:	53,00 m²
Gesamtfläche:	53,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 67,85 kWh / m² * a
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	159,42 €
USt.:	19,28 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Markus Raunig

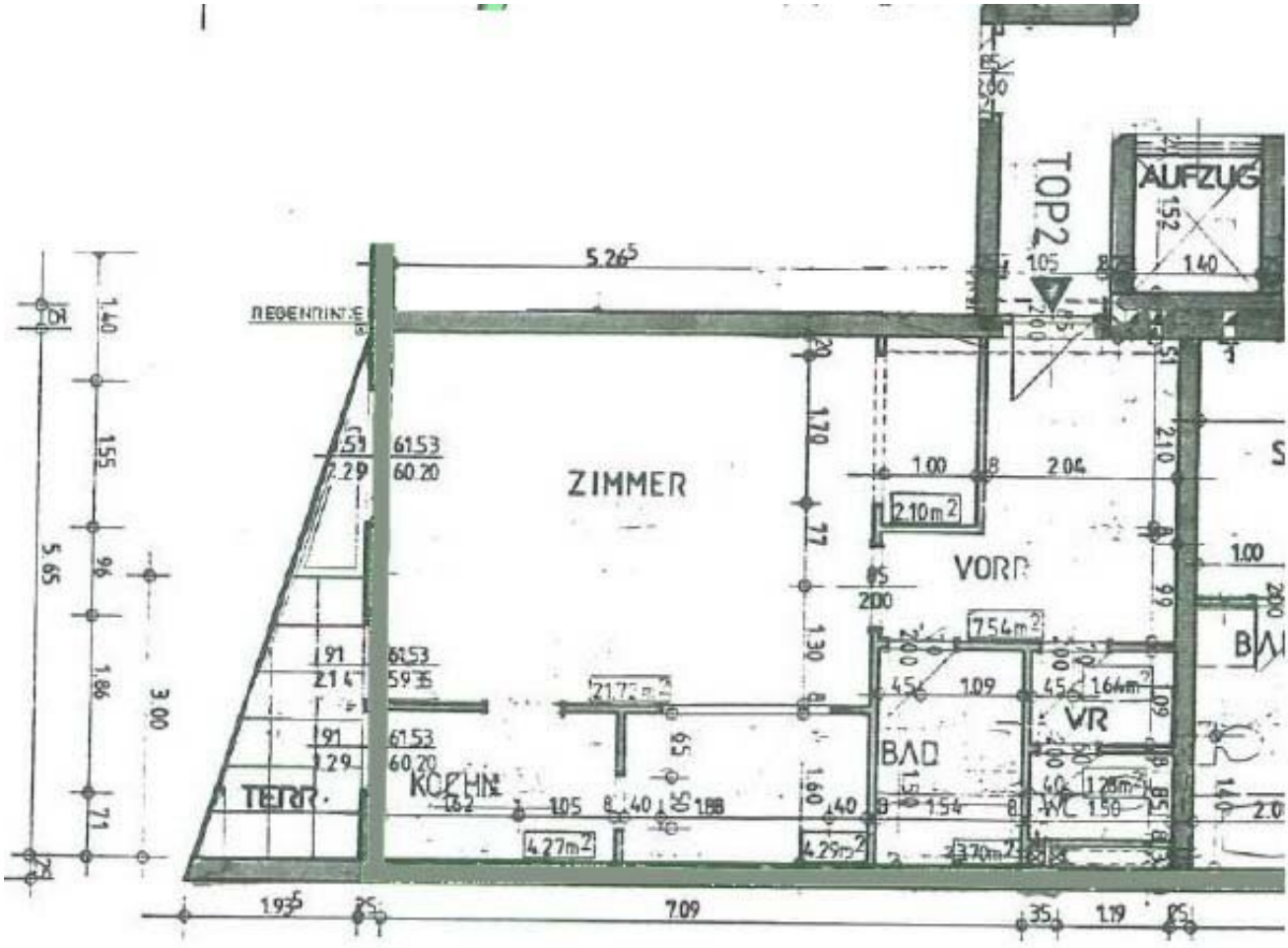











TOP 2
AUFZUG
ZIMMER
VORR
BAD
VR
WC
KOCHN
TERR.
REGENRINNE
5.26
5.65
3.00
7.09
1.93
1.19
7.54m²
2.10m²
4.27m²
4.29m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **gepflegte und bezugsfertige Eigentumswohnung mit Terrasse** in einer der begehrtesten Wohnlagen des 13. Wiener Gemeindebezirks (Ober St. Veit). Die Wohnung befindet sich in einem guten, soliden Zustand und kann ohne Sanierungsaufwand direkt übernommen oder vermietet werden.

Ob als exklusiver Single-Hit, kompakter Startplatz für Pärchen oder als wertbeständige Vorsorgewohnung – dieses Objekt vereint Lebensqualität und Flexibilität auf höchstem Niveau.

Die Wohnung verfügt über eine **Gesamtfläche von ca. 53 m²** (inklusive einer ca. 6 m² großen, ruhigen Terrasse) und befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Hauses mit Lift.

Durchdachter Grundriss mit hoher Flexibilität

Die reine Wohnnutzfläche von ca. 47 m² ist aktuell optimal ausgenutzt:

- **Großzügige Wohnküche** (ca. 28 m²) mit kompletter Geräteausstattung und direktem Ausgang auf die Terrasse.
- **Badezimmer** (ca. 4 m²) mit Badewanne und Waschbecken.
- **Separates WC** mit praktischem Handwaschbecken.
- **Geräumiger Vorraum** mit integriertem Einbauschrank für reichlich Stauraum.

Besonderes Highlight & Wertsteigerungspotenzial:

Aufgrund der modernen Bauweise weist die Wohnung eine **hohe Grundriss-Flexibilität mit kaum tragenden Innenwänden** auf. Nach unserer Einschätzung lässt sich die aktuelle 1-Zimmer-Aufteilung mit minimalem baulichen Aufwand (z. B. durch das Einziehen einer Leichtbauwand) sehr leicht in eine **vollwertige 2-Zimmer-Wohnung** mit separatem Schlafzimmer umgestalten.

Ruhige und noble Wohnlage in Hietzing

Die Immobilie besticht durch ihre Lage in einer absoluten Top-Adresse Wiens. Sie wohnen angenehm ruhig und im Grünen, genießen jedoch gleichzeitig eine hervorragende

Infrastruktur.

In nur etwa 5 Gehminuten erreichen Sie die **Hietzinger Hauptstraße** mit sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, vielfältiger Gastronomie, Banken, Apotheken und Ärzten. Das St. Josef Krankenhaus Wien befindet sich ebenfalls in bequemer Fußdistanz.

Erstklassige Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet:

- **U-Bahnlinie U4:** Die Station *Ober St. Veit* ist nur ca. 5–6 Gehminuten entfernt und bringt Sie direkt in das Wiener Stadtzentrum.

- **Autobuslinien:** Die Linien 53A (Station *Rohrbacherstraße*) und 54A (Station *Ober St. Veit*) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer raschen Anbindung an die Wienzeile sowie zur Westautobahn (A1).

Hinweis:

Monatlich wird zu den Betriebskosten ein Warmwasser-, und Heizkostenakonto in Höhe von ca. € 112,48 verrechnet.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt als Provision in Rechnung.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr DI Markus Raunig sehr gerne telefonisch unter 0660 / 18 34 005 oder per Email an mr@lim-broker.at zur Verfügung.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LM ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe

von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: http://www.lim-broker.at/de/agb*), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap