3-Zimmer-Wohnung in Hietzing mit 12 m² Westbalkon – nur 3 Gehminuten zur U4 Ober St. Veit



Objektnummer: 2026/87

Eine Immobilie von SOREVA Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,07
Kaufpreis:	429.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.720,00 €
Betriebskosten:	152,92 €
USt.:	15,29 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Erlach

SOREVA Immobilien GmbH












Home sweet


Home sweet home






JUNKERS



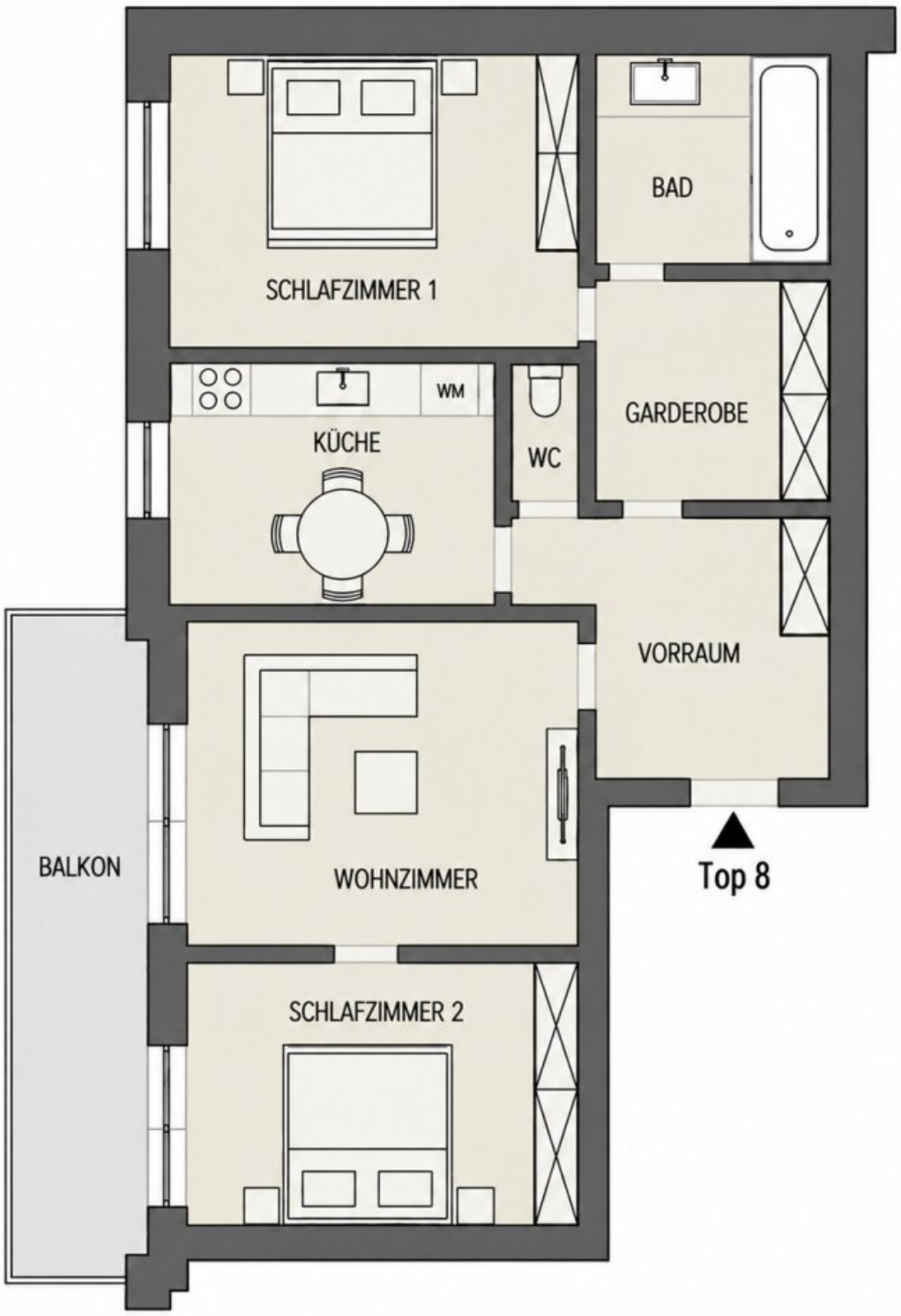











SCHLAFZIMMER 1
BAD
WM
KÜCHE
WC
GARDEROBE
VORRAUM
BALKON
WOHNZIMMER
SCHLAFZIMMER 2
Top 8

Objektbeschreibung

Wohnen in Hietzing – Westbalkon, U4-Nähe und sofort bezugsbereit

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im beliebten 13. Wiener Gemeindebezirk verbindet großzügiges Wohnen mit einem attraktiven Außenbereich und einer ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsanbindung. Auf ca. 75 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern, einem hellen Wohnzimmer, einer separaten Küche sowie einem ca. 12 m² großen Westbalkon.

Der Balkon erweitert den Wohnbereich um einen privaten Freiraum und lädt dazu ein, die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen. Ein großzügiger Vorraum mit separater Garderobe bietet zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einen Handtuchtrockner, das separate WC ist mit einem zusätzlichen Waschbecken ausgestattet. Ein eigenes Kellerabteil bietet weiteren praktischen Stauraum.

Das Gebäude wurde 1960 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Ein Personenaufzug sorgt für zusätzlichen Komfort und ermöglicht auch den bequemen Zugang zu den Kellerräumlichkeiten.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zur U4-Station Ober St. Veit, die in nur ca. drei Gehminuten erreichbar ist. Von hier gelangen Sie bequem in die Wiener Innenstadt oder zum Bahnhof Hütteldorf mit weiteren Verbindungen. Gleichzeitig bietet die Umgebung attraktive Möglichkeiten zur Erholung.

Einziehen und sofort wohlfühlen – Mobiliar und Einbauküche inklusive

Die Wohnung ist sofort bezugsbereit und wird inklusive Einbauküche sowie wesentlicher Einrichtungsgegenstände wie zb. Couch, Esstisch und Bett angeboten. Die Möbel sind bereits im Kaufpreis enthalten; auf Wunsch ist ebenso eine unmöblierte Übernahme möglich.

Zum Kaufpreis von € 429.000,– erwartet Sie eine bezugsfertige Wohnung, die großzügiges Wohnen mit Westbalkon, guter U4-Anbindung und attraktiven Erholungsmöglichkeiten im Grünen verbindet.

Eckdaten und Ausstattung der Wohnung

- ca. 75 m² Wohnfläche

- ca. 12 m² großer Westbalkon
- 3-Zimmerwohnung
- Lage im 2. Obergeschoß
- Parkett sowie Fliesen in den Nassräumen
- 2 Schlafzimmer
- Separates Wohnzimmer und Separate Küche mit moderner Einbauküche
- Großzügiger Vorraum mit separater Garderobe
- Separates WC mit Waschbecken
- Badezimmer mit Badewanne und Handtuchtrockner
- Kellerabteil vorhanden
- Wesentliche Möbel im Kaufpreis enthalten
- Unmöblierte Übernahme auf Wunsch möglich
- Personenaufzug
- Gasetagenheizung

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der Geylinggasse im beliebten 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing. Die Lage zeichnet sich durch die Kombination aus guter öffentlicher Verkehrsanbindung, Nahversorgung und attraktiven Freizeitmöglichkeiten aus.

Die U4-Station Ober St. Veit ist in nur ca. drei Gehminuten erreichbar. Von dort gelangen Sie bequem in die Wiener Innenstadt. In Richtung Westen erreichen Sie mit der U4 den Bahnhof Hütteldorf mit weiteren Verbindungen durch S-Bahn, ÖBB und WESTbahn.

Supermärkte, ein Drogeriemarkt und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in wenigen Gehminuten Entfernung. Für Erholung im Grünen bietet sich der nahegelegene Rote Berg an, der zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einlädt. Eine Tennisanlage in der Umgebung ergänzt das Freizeitangebot.

Verkehrsanbindungen

Haltestelle Ober St. Veit

U-Bahn U4 · Bus 47A · Bus 53A

Entfernung: ca. 3 Gehminuten

Haltestelle Ober St. Veit / Franz-Boos-Gasse

Bus 53A · Bus 54A · Bus 54B

Entfernung: ca. 3 Gehminuten

Kaufpreis

Kaufpreis: € 429.000,–

Kaufnebenkosten

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,0 % Maklerprovision zzgl. 20 % USt.

1,5 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen auf Grundlage der uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr oder Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Gemäß den Bestimmungen des Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes (FAGG) sowie des Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (VRUG) können Besichtigungstermine ausschließlich nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten (über das Kontaktformular) vereinbart werden. Gleiches gilt für die Übermittlung weiterführender Objektinformationen, wie etwa der genauen Lage und weiteren Detaildaten.

Nach Eingang Ihrer Anfrage erhalten Sie von uns eine E-Mail mit Ihrem individuellen Immobilienangebot. Bitte prüfen Sie auch Ihren Spam-Ordner, falls die Nachricht nicht im Posteingang erscheint.

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 <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap