

**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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,10 kWh / m ² * 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



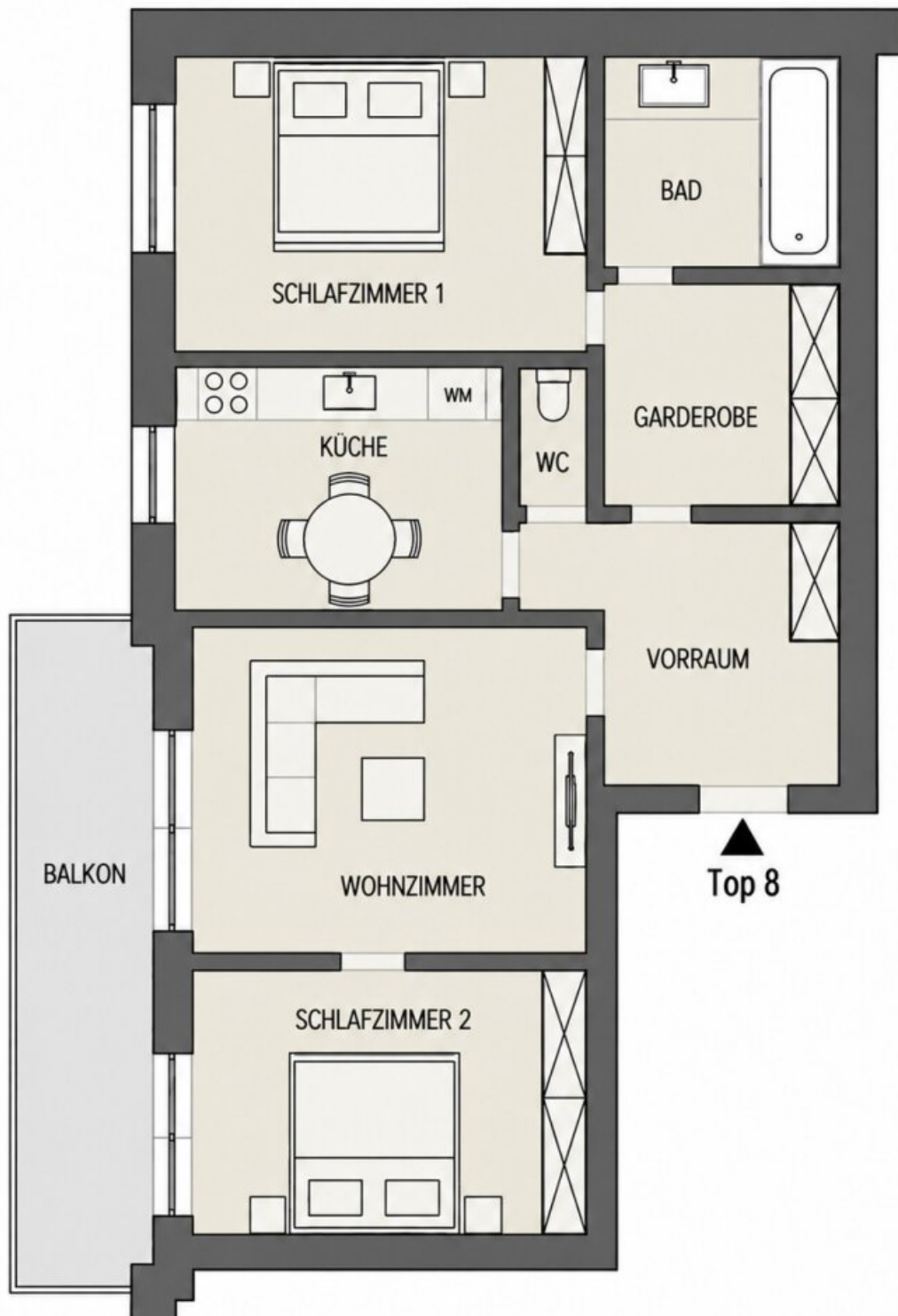












Objektbeschreibung

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 Handtuchrockner, 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