+++ Wohnen im Grünen | Renovierte 2-Zimmer-Wohnung inkl. großem Gemeinschaftsgarten +++



Objektnummer: 6128

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1959
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 121,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,66
Kaufpreis:	259.800,00 €
Betriebskosten:	172,80 €
USt.:	17,28 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Arthur Grewal

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Arthur Grewal
+43 660 544 04 84
a.grewal@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN















Objektbeschreibung

Wohnen in **Hietzing** bedeutet, **viel Grün um sich zu haben und dennoch das Stadtleben in Reichweite zu wissen**. Diese circa **55 m² große Zweizimmerwohnung im ersten Stock** verbindet beides und bietet ein gemütliches Zuhause für Singles oder Paare.

Die durchdachte Raumaufteilung macht den Alltag angenehm: **Alle Räume sind vom Vorraum aus zentral begehbar.** Zwei Zimmer bieten Platz für einen gemütlichen Wohnbereich und einen persönlichen Rückzugsort. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **separate Küche mit DAN-Einbauküche**, ein Badezimmer und ein **separates WC**. Bereits im Vorzimmer sorgt ein **großzügiger Einbauschrank für viel Stauraum** und einen aufgeräumten Eingangsbereich. Eine **Sicherheitstür der Widerstandsklasse RC4** bietet zusätzlichen Schutz, um sich in seinem neuen Zuhause sicher zu fühlen.

Der **Gemeinschaftsgarten** lädt dazu ein, an warmen Tagen mit einem Kaffee draußen zu sitzen, ein Buch zu lesen oder einfach die Seele baumeln zu lassen. Wer gerne im Grünen unterwegs ist, findet mit dem **Hörndlwald und dem Lainzer Tiergarten** in der Umgebung vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Auszeiten. Gleichzeitig sorgt die nahegelegene **Straßenbahnlinie 60 mit Anschluss an die U4 in Hietzing** für die Verbindung zum Stadtleben.

Vor circa **vier Jahren wurde die Wohnung renoviert**. Dabei wurden die **Therme, die Heizkörper und die zugehörigen Heizungsleitungen erneuert**. Der Parkettboden wurde geschliffen und die Wohnung frisch ausgemalt – eine angenehme Grundlage, um sich mit den eigenen Möbeln und persönlichen Lieblingsstücken einzurichten. **Auf Wunsch kann die Wohnung auch möbliert übergeben werden.**

Auch am Haus wurden umfangreiche Sanierungen durchgeführt: Vor circa sieben Jahren wurden die **Fassade mit einem modernen Wärmedämmsystem sowie die Fenster mit integriertem Insektenschutz erneuert**. Das **Dach wurde vor circa einem Jahr vollständig saniert**.

Ein circa **5 m² großes Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum und ergänzt dieses gemütliche Zuhause im grünen Hietzing.

In den vergangenen Jahren wurde bereits umfassend in den Erhalt und die Modernisierung des Hauses investiert. Mit der Erneuerung der Fenster, der modernen Wärmeschutzfassade und der vollständigen Dachsanierung sind **wesentliche Sanierungsmaßnahmen bereits abgeschlossen**. Das bietet eine gute Grundlage für die kommenden Jahre, auch wenn sich künftige Instandhaltungskosten nicht vollständig ausschließen lassen.

Die monatliche Vorschreibung von knapp € 500 umfasst neben den laufenden Betriebskosten auch den Rücklagenbeitrag und die Darlehensraten für die bereits umgesetzten Sanierungen.

Ein Teil dieses Betrags dient somit der Finanzierung jener Verbesserungen, von denen Sie als künftige Eigentümer bereits beim Einzug profitieren.

Highlights

- ca. **55 m²** Wohnfläche
- **2 Zimmer**
- **teilrenovierte Wohnung**
- **Zentral begehbar**
- 1. Stock
- **Fenster mit integriertem Insektenschutz**
- **Kellerabteil** mit ca. **5 m²**
- großer **Gemeinschaftsgarten**
- **Teilsaniertes Haus**
- **Nähe Hörndlwald**
- Orthopädisches Spital Speising
- **Nähe Lainzer Tiergarten**

? **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien bis zu 48 Stunden früher als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 259.800,- Plus EUR 10.000,- Ablöse

Ein Exposé inklusive aller relevanten Dokumente sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Arthur Grewal

? Mobil.: +43 660 5440484

? E-Mail: a.grewal@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap