Wohnen, wo einst Beethoven lebte – Eigentumswohnung mit Grünblick, Terrasse und PKW-Stellplatz in Alt-Hetzendorf



Objektnummer: 1671/3263

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien,Meidling
Baujahr:	1915
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	111,70 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	221,40 €
USt.:	22,14 €

Provisionsangabe:

17.928,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Martin Wimmer, MBA, MSc

REMAX Exclusive Brugger KG
Schulgartengasse 20/6
2700 Wiener Neustadt


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

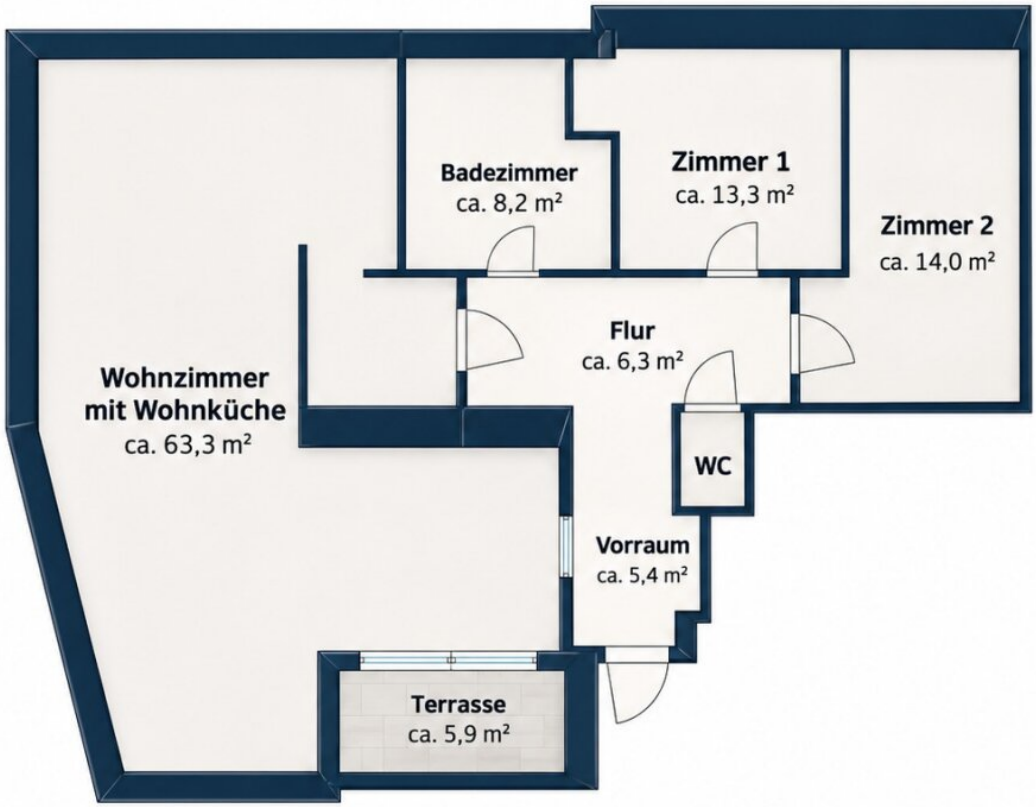

RE/MAX


RE/MAX


Beethoven
Cafe
Restaurant
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Badezimmer
ca. 8,2 m²
Zimmer 1
ca. 13,3 m²
Zimmer 2
ca. 14,0 m²
Flur
ca. 6,3 m²
Wohnzimmer
mit Wohnküche
ca. 63,3 m²
WC
Vorraum
ca. 5,4 m²
Terrasse
ca. 5,9 m²

Objektbeschreibung

Wohnen, wo einst Beethoven lebte – Eigentumswohnung mit Grünblick, Terrasse und PKW-Stellplatz in Alt-Hetzendorf

Objektbeschreibung

Wohnen mit Geschichte, großzügigem Raumgefühl und Blick ins Grüne – in attraktiver Lage im traditionsreichen Alt-Hetzendorf.

Bereits im Jahr 1823 wohnte **Ludwig van Beethoven** an diesem besonderen Standort, damals noch im Vorgängergebäude. Eine Gedenktafel erinnert bis heute an dieses Stück Wiener Musikgeschichte und verleiht der Liegenschaft eine besondere historische Bedeutung.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Schloss Hetzendorf erwartet Sie diese attraktive **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 111,7 m² Wohnfläche**. Die Wohnung befindet sich im dritten und obersten Stockwerk eines gepflegten Altbaus und verbindet den besonderen Charakter des historischen Gebäudes mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre großzügige Raumgestaltung und die angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre. Ein **T-förmig angelegter Vorraum mit Flur** ermöglicht die zentrale Begehbarkeit sämtlicher Zimmer und sorgt für eine funktionale Raumaufteilung. Darüber hinaus bietet der großzügige Grundriss **Potenzial für eine individuelle Neugestaltung**, beispielsweise zur Schaffung eines vierten Zimmers, vorbehaltlich der baulichen und rechtlichen Möglichkeiten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **weitläufige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche**. Großzügige Fensterflächen und zusätzliche Dachflächenfenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein offenes, einladendes Wohnambiente. Sowohl eine gemütliche Wohnlandschaft als auch ein großzügiger Essbereich finden hier ausreichend Platz.

Zwei weitere, separat begehbare Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Das **2025 renovierte Badezimmer** präsentiert sich in einem hellen, zeitlosen und stilvollen Design. Ausgestattet mit einer Badewanne und einer separaten Dusche vereint es Komfort und Funktionalität. Ein separates WC ergänzt die durchdachte Raumaufteilung.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine **Klimaanlage**, die insbesondere an heißen Sommertagen angenehme Temperaturen ermöglicht. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über

eine **Gas-Etagenheizung**. In der kalten Jahreszeit schafft der vorhandene **Schwedenofen** eine besonders behagliche Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight: Wohnen mit Blick ins Grüne

Über eine großzügige Schiebetür gelangen Sie auf die **ca. 5,87 m² große Terrasse**, die mit einem weitläufigen Grün- und Stadtblick begeistert. Der Blick reicht über die angrenzenden Grünflächen bis hin zur urbanen Umgebung. Bei guter Sicht ist sogar der **Anninger bei Mödling** am Horizont zu erkennen.

Ob beim morgendlichen Kaffee oder beim entspannten Ausklang des Tages – die Terrasse bietet einen attraktiven Rückzugsort mit besonderer Aussicht.

Eine weitere Besonderheit ist der **nahegelegene Nachbarschaftsgarten**, der direkt von der Terrasse aus zu sehen ist. Dieser bietet nach gesonderter Vereinbarung die Möglichkeit, selbst gärtnerisch aktiv zu werden und beispielsweise eigenes Gemüse anzubauen – eine attraktive Ergänzung zum urbanen Wohnen.

Ein **eigener PKW-Abstellplatz im Freien** sowie ein Kellerabteil als zusätzlicher Stauraum runden dieses besondere Wohnangebot ab.

Ausstattung & Highlights

- **ca. 111,7 m² Wohnfläche** mit großzügiger Raumgestaltung
- **3 Zimmer** – weitläufiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche sowie zwei weitere, separat begehbare Zimmer
- **flexible Raumgestaltung** – Potenzial zur Schaffung eines vierten Zimmers
- **zentral begehbare Zimmer**
- **ca. 5,87 m² Terrasse** mit attraktivem Grün- und Stadtblick
- **Badezimmer 2025 renoviert** – mit Badewanne und separater Dusche

- **separate Toilette**
- **Klimaanlage** für angenehme Temperaturen im Sommer
- **Schwedenofen** für zusätzliche Behaglichkeit
- **Gas-Etagenheizung**
- **Parkett- und Fliesenböden**
- **eigener PKW-Abstellplatz** im Freien
- **Kellerabteil** als zusätzlicher Stauraum
- **Möglichkeit zur Nutzung eines nahegelegenen Nachbarschaftsgartens**
- **gepflegter Altbau**
- **historisch bedeutender Standort** mit Bezug zu Ludwig van Beethoven
- **Attraktive Wohnlage** unmittelbar neben dem Schloss Hetzendorf und in der Nähe des Schlossparks Schönbrunn.
- **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**
- **sofort verfügbar**

Kaufpreis: EUR 498.000,–

Gerne präsentiere ich Ihnen diese außergewöhnliche Eigentumswohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und stehe Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Hinweis:

Der dargestellte Grundriss dient der schematischen Orientierung und ist nicht vollständig maßstabsgetreu. Abweichungen in den Proportionen und Maßen sind möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap