Exklusives Altbaujuwel in Hietzing – Großzügige 187 m² Wohnfläche mit Loggia und Gartennutzung



Objektnummer: 19462

Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	187,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Garten:	150,00 m²
Gesamtmiete	3.881,22 €
Kaltmiete (netto)	3.000,00 €
Kaltmiete	3.525,29 €
Betriebskosten:	459,29 €
USt.:	355,93 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

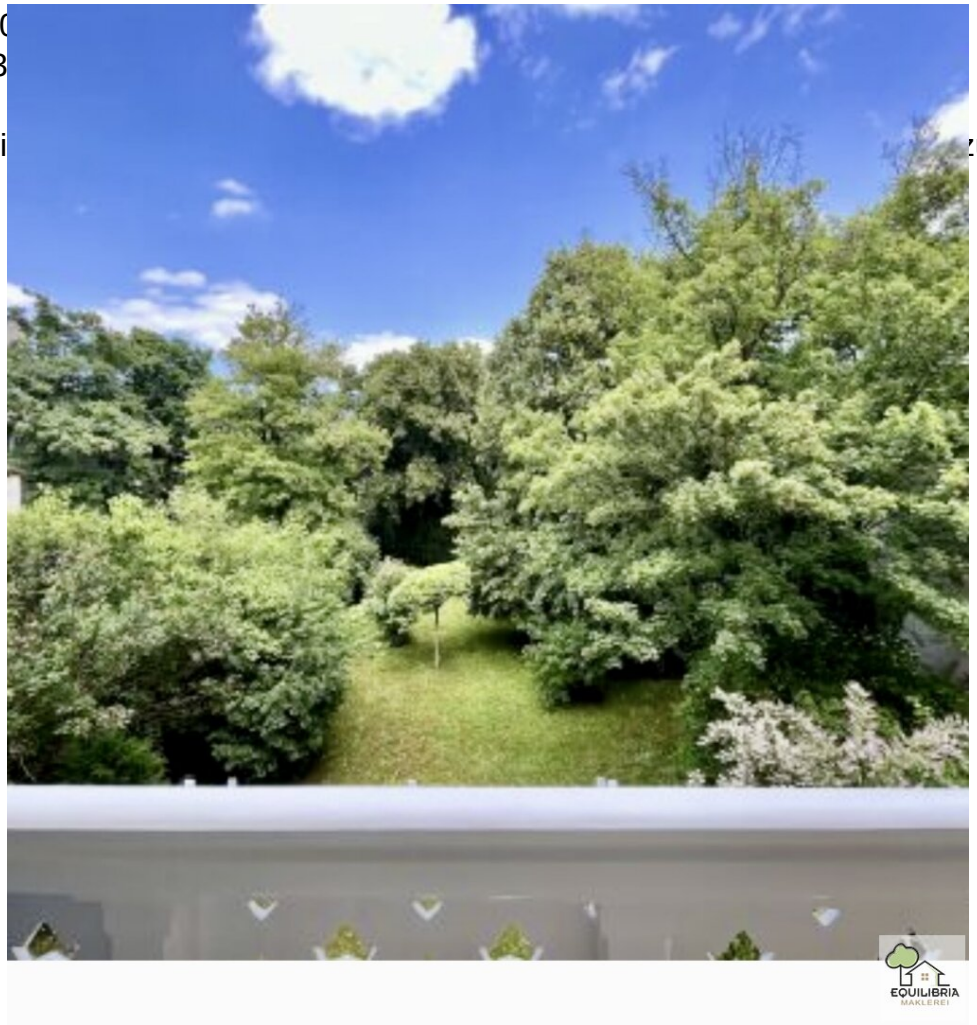


Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

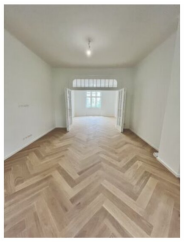
H +43 67635(
F +43 (0)1 23

Gerne stehe i zur Verfügung.



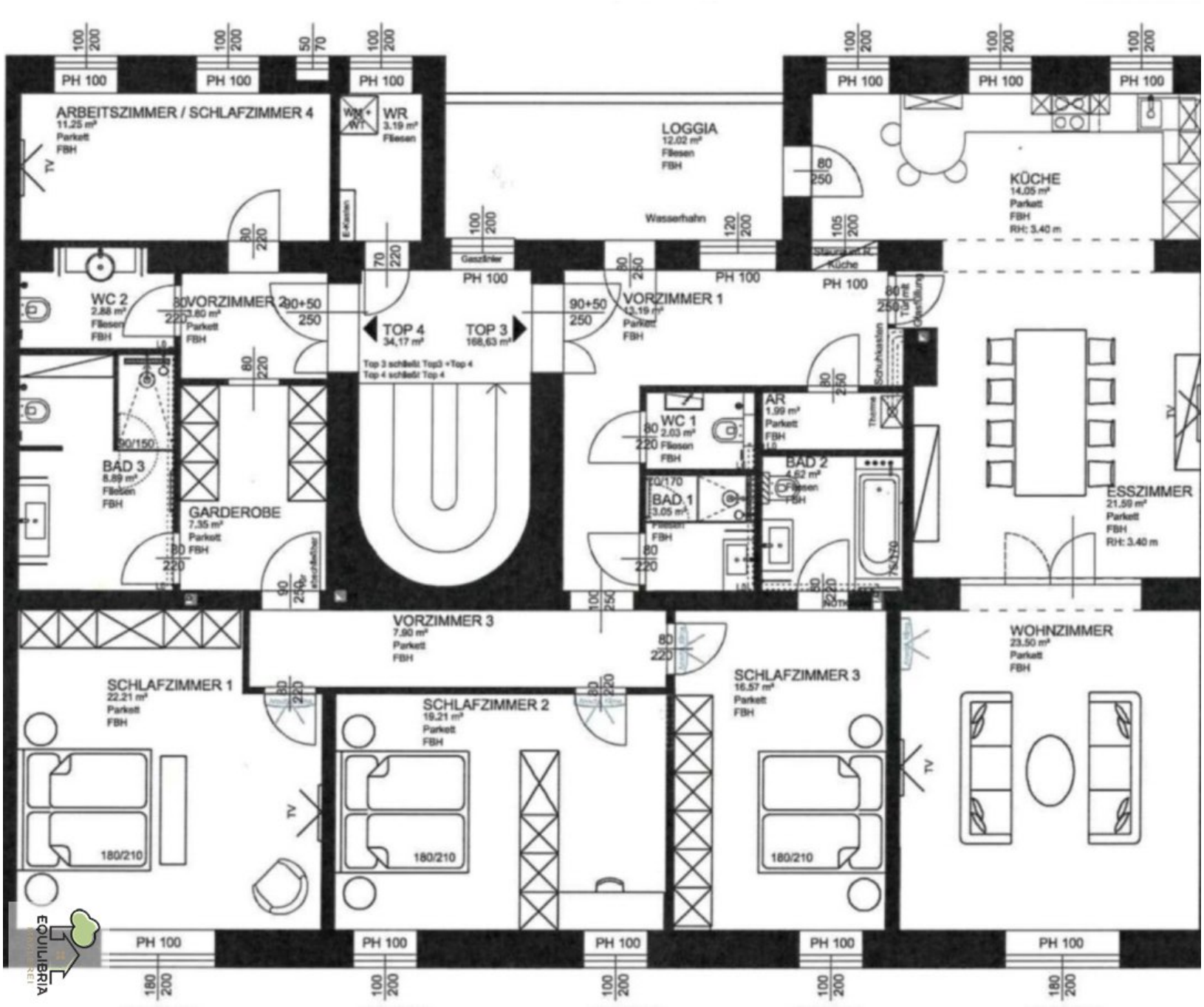









EQUILIBRIA
MÄKLARE


ARBEITSZIMMER / SCHLAFZIMMER 4
11.25 m²
Parkett
FBH
WR
3.19 m²
Fliesen
LOGGIA
12.02 m²
Fliesen
FBH
Wasserhahn
KÜCHE
14.05 m²
Parkett
FBH
RH: 3.40 m
WC 2
2.88 m²
Fliesen
FBH
VORZIMMER 2
3.80 m²
Parkett
FBH
TOP 4
34,17 m²
TOP 3
168,63 m²
Top 3 schließt Top3 +Top 4
Top 4 schließt Top 4
VORZIMMER 1
12.19 m²
Parkett
FBH
BAD 3
8.89 m²
Fliesen
FBH
GARDEROBE
7.35 m²
Parkett
FBH
WC 1
2.03 m²
Fliesen
FBH
AR
1.99 m²
Parkett
FBH
BAD 2
4.62 m²
Fliesen
FBH
BAD 1
3.05 m²
Fliesen
FBH
ESSZIMMER
21.59 m²
Parkett
FBH
RH: 3.40 m
VORZIMMER 3
7.90 m²
Parkett
FBH
SCHLAFZIMMER 1
22.21 m²
Parkett
FBH
SCHLAFZIMMER 2
19.21 m²
Parkett
FBH
SCHLAFZIMMER 3
16.57 m²
Parkett
FBH
WOHNZIMMER
23.50 m²
Parkett
FBH
180/210
PH 100

Objektbeschreibung

WEITERE FOTOS FOLGEN!

Wohnen auf höchstem Niveau – stilvoll, großzügig und hochwertig saniert

In begehrter Lage des 13. Wiener Gemeindebezirks, Hietzing, erwartet Sie eine außergewöhnlich großzügige und hochwertig sanierte Altbauwohnung, die durch ihre beeindruckende Wohnfläche, exklusive Ausstattung und ein besonders privates Wohnambiente besticht.

Die Wohnung befindet sich in einem charmanten Altbau mit lediglich vier Wohneinheiten und bietet damit ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Exklusivität.

Auf rund 187 m² Wohnfläche entfaltet sich ein außergewöhnliches Raumgefühl mit viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Eine ca. 12 m² große Loggia erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen rund 150 m² großen Garten zu nutzen – eine besondere Rarität, die das großzügige Wohnangebot perfekt ergänzt.

Hochwertige Generalsanierung 2025

Die Wohnung wurde im Jahr 2025 umfassend und mit höchstem Qualitätsanspruch generalsaniert. Bei der Auswahl der Materialien wurde besonderer Wert auf zeitlose Eleganz, hochwertige Verarbeitung und ein harmonisches Wohnambiente gelegt.

Edle Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme, elegante Atmosphäre, während stilvolle Terrazzo-Oberflächen im Badezimmer moderne Ästhetik mit klassischer Beständigkeit verbinden.

Die gelungene Kombination aus dem besonderen Charme eines Altbaus und einer anspruchsvollen, zeitgemäßen Ausstattung schafft ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Die Highlights auf einen Blick

- Ca. 187 m² großzügige Wohnfläche
- Ca. 12 m² Loggia als zusätzlicher Freiraum
- Optionale Gartennutzung mit ca. 150 m²

- Umfassende, hochwertige Generalsanierung im Jahr 2025
- Edle Parkettböden in den Wohnräumen
- Elegante Terrazzo-Oberflächen im Badezimmer
- Repräsentatives Wohnambiente mit großzügigem Raumangebot
- Charmanter Altbau mit lediglich vier Wohneinheiten
- Attraktive Wohnlage im grünen 13. Wiener Gemeindebezirk
- 1 Autoabstellplatz

Attraktive Lage in Wien-Hietzing

Hietzing verbindet die Vorzüge einer ruhigen, gehobenen Wohngegend mit den Annehmlichkeiten des Wiener Stadtlebens. Die Umgebung bietet eine attraktive Kombination aus Natur, Erholung und urbaner Lebensqualität.

Fazit

Diese außergewöhnliche Mietwohnung richtet sich an Menschen mit gehobenen Wohnansprüchen, die Großzügigkeit, Qualität und ein stilvolles Zuhause zu schätzen wissen.

Eine seltene Gelegenheit, auf rund 187 m² in einem hochwertig sanierten Altbau mit Loggia und optionaler Gartennutzung zu wohnen – exklusiv, großzügig und in einer der beliebten Wohnlagen Wiens.

INTERESSE?

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer 0676/3505425 oder per E-Mail unter wolfgang.konsel@equilibria.at zur Verfügung!

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap