Hietzinger Lebensart – die Ruhe zu Hause, das Zentrum nur einen Spaziergang entfernt. | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26616

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,87 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 118,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	294,86 €
USt.:	29,49 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
KÜCHE


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
ARBEITSZIMMER


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.


A3
ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
GARAGE
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.



Objektbeschreibung

Hietzing vor der Tür. Ruhe zu Hause.

In einer **ausgesprochen ruhigen Gasse** wohnen und das Zentrum von Hietzing in wenigen Gehminuten erreichen: Diese Dachgeschosswohnung verbindet entspannten Rückzug mit der Freiheit, vieles im Alltag zu Fuß erledigen zu können. Ein Kaffee im Grätzel, frische Einkäufe auf dem Heimweg, ein Spaziergang durch die Nachbarschaft – hier liegt das Hietzinger Lebensgefühl ganz nah.

Ein **privater Lift direkt in die Wohnung**, großzügige Wohnbereiche und ein heller Wintergarten machen das Ankommen besonders angenehm. Ein Zuhause für Menschen, die eine gute Lage nicht nur auf der Karte suchen, sondern jeden Tag erleben möchten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Sehr ruhig, wenige Gehminuten ins Zentrum Hietzings
- **Wohnen:** gesamt ca. 136,87 m²
- **Zugang:** Privater Direktlift vom Straßenniveau
- **Wintergarten:** Auf der ca. 22,38 m² großen Terrasse errichtet
- **Balkon:** Ca. 4,99 m²
- **Parken:** Ein Garagenstellplatz inklusive
- **Stauraum:** Abstellraum und ca. 6 m² trockenes Kellerabteil

PRIVAT ANKOMMEN. GROSSZÜGIG WOHNEN.

Der ausschließlich dieser Wohnung zugeordnete Aufzug führt vom Straßenniveau unmittelbar in die eigenen Räume. Das erleichtert den Alltag – vom Einkauf bis zum Besuch – und gibt

dem Zuhause einen angenehm persönlichen Zugang.

Im Mittelpunkt steht der **großzügige Wohnbereich** mit Platz für gemeinsame Stunden und eine individuelle Einrichtung. Die vier Zimmer bieten unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten: als Schlaf- und Rückzugsräume, für Gäste oder zum Arbeiten von zu Hause. Küche, Badezimmer, WC und Abstellraum vervollständigen das Raumangebot.

GEPFLEGT UND MIT RAUM FÜR DEN EIGENEN STIL

Die Wohnung präsentiert sich in **gepflegtem Zustand mit klassischer Ausstattung**. Küchen- und Badausstattung sind vorhanden; Farben, Möblierung und persönliche Akzente lassen sich nach den eigenen Vorstellungen gestalten. Das Gebäude wurde 1960 errichtet, die letzte Sanierung der Wohnung erfolgte 2009. Beheizt wird über eine Etagenheizung.

WINTERGARTEN UND BALKON – PLATZ FÜR DIE KLEINEN AUSZEITEN

Der auf der ca. 22,38 m² großen Terrasse (plus 4,29 m² Abstellraum) errichtete **Wintergarten** schafft einen hellen, geschützten Aufenthaltsbereich mit Blick ins Grüne. Hier findet der große Esstisch ebenso seinen Platz wie ein Lesesessel oder eine gemütliche Sitzgruppe. Die Verglasung holt die Umgebung optisch herein und verleiht diesem Bereich seinen eigenen Charakter.

Der separate Balkon ergänzt das Angebot um einen Platz an der frischen Luft. Zur Wohnung gehören außerdem ein **Garagenstellplatz** und ein Kellerabteil – praktische Ergänzungen für das Auto, saisonale Gegenstände und alles, was nicht im Wohnbereich untergebracht werden soll.

LAGE UND INFRASTRUKTUR – HIETZING ZU FUSS ERLEBEN

Die besondere Qualität dieser Lage liegt im **Zusammenspiel aus ausgeprägter Ruhe und unmittelbarer Nähe zum Hietzinger Zentrum**. Die Gasse bietet eine zurückgezogene Wohnatmosphäre, während das Leben des Grätzels nur einen kurzen Spaziergang entfernt ist. Man wohnt ruhig, ohne für alltägliche Wege auf das Auto angewiesen zu sein.

Rund um die Hietzinger Hauptstraße laden Geschäfte, Cafés und Restaurants zum Einkaufen, Verweilen und Genießen ein. **Das Zentrum ist in wenigen Gehminuten erreichbar** – für die morgendlichen Besorgungen ebenso wie für ein Treffen am Nachmittag oder ein gemeinsames Abendessen. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken ergänzen die Nahversorgung; Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls im nahen Umfeld.

Auch die Wege über das Grätzel hinaus sind gut angebunden: **Bus- und Straßenbahnhaltestellen liegen in der Nähe**, die U4 verbindet Hietzing mit der Innenstadt. So bleibt der eigene Garagenplatz ein Komfortangebot und muss nicht der Ausgangspunkt jeder Erledigung sein.

Für Auszeiten im Grünen bieten sich der Hügelpark und der Schlosspark Schönbrunn an. Ob eine kleine Pause zwischen zwei Terminen oder ein ausgedehnter Spaziergang: Die Umgebung lässt Raum für Erholung, ohne das städtische Leben aus dem Blick zu verlieren.

UNSER RESÜMEE

Ein Zuhause für Menschen, die Hietzing bewusst wählen: wegen seiner Ruhe, seines Charakters und der kurzen Wege. Der private Liftzugang und die großzügigen Wohnbereiche geben dieser besonderen Lage einen ebenso persönlichen Rahmen.

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

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben

vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap