Altbaucharme trifft Lebensqualität – Wohnen im grünen Hietzing!



Objektnummer: 2439/78

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,93 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	378,24 €
Provisionsangabe:	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

Putz Real Estate GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 2
1220 Wien

T +43 664 3500662

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











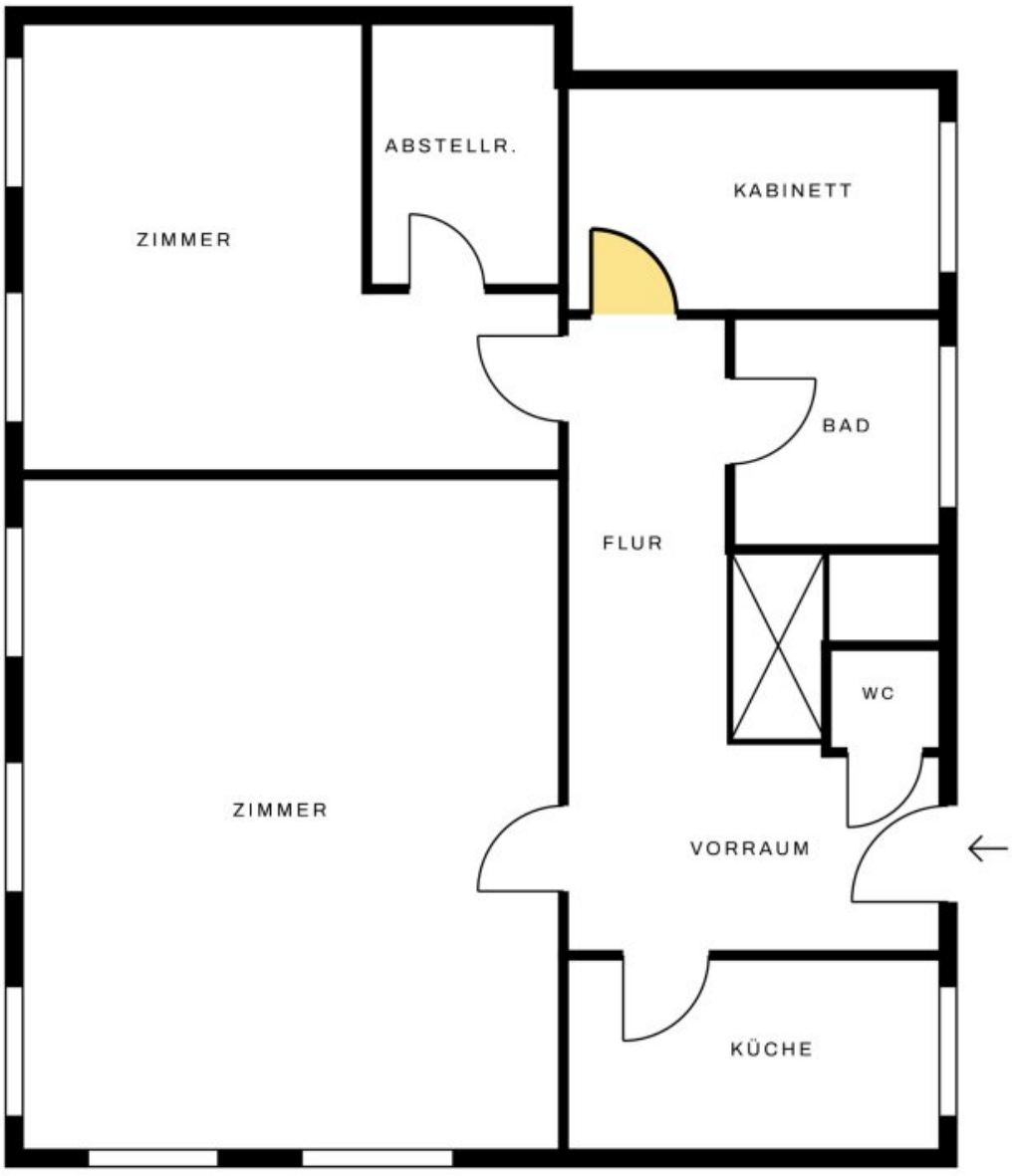












Nachgezeichnet nach dem Originalplan, da dieser nicht gut lesbar ist. Ohne Maßstab — maßgeblich ist der Originalplan.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante **Altbauwohnung mit ca. 93 m² Wohnfläche** im Erdgeschoss eines gepflegten Stilaltbaus aus dem Jahr 1909 an der Ecke St.-Veit-Gasse / Wittegasse im begehrten 13. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharakter, eine großzügige Raumaufteilung und eine attraktive Lage in einem der grünsten und beliebtesten Wohnbezirke Wiens.

Die Immobilie ist **bestandfrei und ab sofort verfügbar**. Sie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt.

Mit etwas Auffrischung bietet die Wohnung eine wunderbare Gelegenheit, ein individuelles Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung verfügt über **2 großzügige Zimmer sowie ein zusätzliches Kabinett** und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, kleine Familien oder Personen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

Vorraum und Flur

Großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen

Schlafzimmer mit begehbarem Schrank

Kabinett, ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice

Separate Küche

Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Separates WC

Praktischer Abstellraum

Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Die Wohnräume sind mit Holzböden ausgestattet, während Badezimmer und WC über Fliesen verfügen. Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung ergänzen die Ausstattung.

Ein besonderes Detail ist die hohe, verglaste Holzeingangstür mit schmiedeeisernen Elementen, die den klassischen Charakter der Wohnung unterstreicht.

Beheizt wird die Immobilie mittels Gastherme, die auch für die Warmwasseraufbereitung zuständig ist.

Das gepflegte Wohnhaus aus dem Jahr 1909 besticht durch seine stilvolle Fassade mit dekorativen Zierelementen und verfügt über einen Personenaufzug.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage im Herzen von Hietzing, einem der begehrtesten Bezirke Wiens. Hier treffen eine ausgezeichnete Infrastruktur, eine angenehme Wohnatmosphäre und zahlreiche Grünflächen aufeinander.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U4-Station Unter St. Veit befindet sich nur rund 300 Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt. Auch Straßenbahn- und Buslinien sind innerhalb weniger Gehminuten erreichbar.

Der Karlsplatz ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 25 bis 30 Minuten erreichbar. Autofahrer profitieren von der guten Anbindung an die A1 sowie die A2 und A23.

Für den täglichen Bedarf befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Billa, Hofer und Spar sowie Bäckereien in unmittelbarer Umgebung. Auch Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen und Gastronomiebetriebe sind bequem erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die hohe Lebensqualität durch die zahlreichen Grün- und Erholungsflächen. Hietzing zählt mit einem Grünflächenanteil von über 70 % zu den grünsten Bezirken Wiens.

Der nahegelegene Schlosspark Schönbrunn sowie der Lainzer Tiergarten bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Grünen.

Eckdaten auf einen Blick

Wohnnutzfläche: ca. 92,93 m²

Stockwerk: Erdgeschoss

Zimmer: 3

Baujahr: 1909

Gebäude: Stilaltbau mit Lift

Heizung: Gastherme

Verfügbarkeit: Ab sofort, bestandfrei

Kaufpreis: € 449.000,–

Monatliche Betriebskosten: € 378,24

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

HWB: 117,6 kWh/m²a (Klasse D)

fGEE: 2,17 (Klasse D)

Interesse geweckt?

Ob als neues Zuhause mit klassischem Altbaucharme oder als langfristige Immobilieninvestition – diese Wohnung bietet eine attraktive Kombination aus großzügigem Wohnraum, individuellem Gestaltungspotenzial und einer begehrten Lage in Wien-Hietzing.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins!

PUTZ Real Estate – Wir PUTZEN deine Immobilie vom Markt!

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap