TOPLAGE ALTHIETZING! 33 m² Dachterrasse, Grünblick & letzter Liftstock | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 941

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m²
Nutzfläche:	78,00 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 151,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,51
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	105,31 €
USt.:	17,96 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.





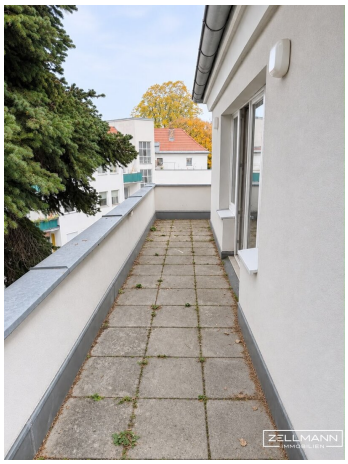






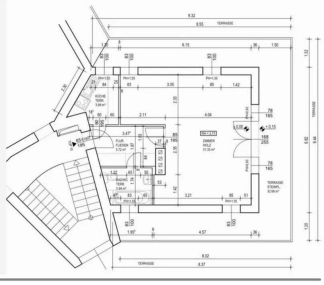


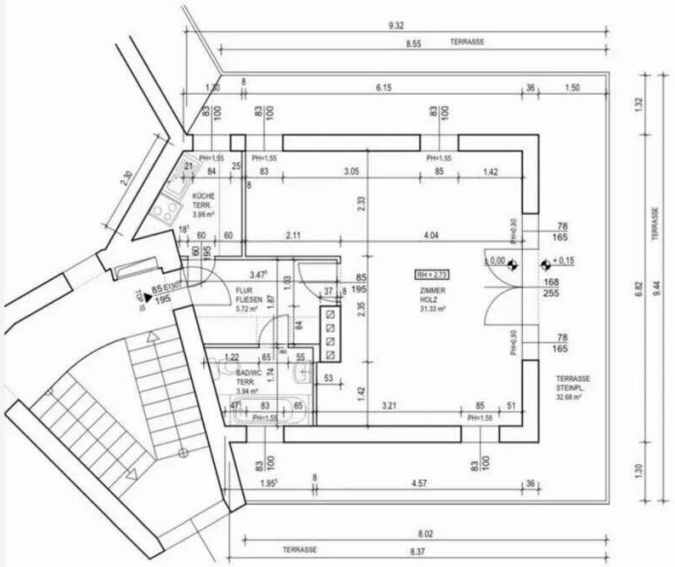







ZELLMANN
IMMOBILIEN




9.32
8.55
TERRASSE
6.15
1.50
KÜCHE
TERR.
3.98 m²
FLUR
FLIESEN
5.72 m²
ZIMMER
HOLZ
31.33 m²
BAD/WC
TERR.
3.84 m²
TERRASSE
STEINPL.
32.68 m²
RH = 2.71
3.05
4.04
3.21
4.57
2.11
2.33
2.35
1.42
1.32
6.82
9.44
1.30
8.02
8.37

Objektbeschreibung

Althietzing: Terrassenwohnen in bester Lage nahe Schönbrunn

Eine eigene Dachterrasse mit Grünblick und das Hietzinger Zentrum in der Nähe: Diese Wohnung liegt in **bester Althietzinger Lage nahe Schönbrunn**. Die gartenseitige Ausrichtung verbindet eine angenehme Grünruhelage mit den Vorzügen eines zentralen Standorts im 13. Bezirk.

Im letzten Liftstock warten rund **45 m² Wohnfläche und eine ca. 33 m² große, umlaufende Dachterrasse** auf neue Ideen. Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und bietet eine reizvolle Grundlage für ein persönlich gestaltetes Zuhause in besonders attraktivem Umfeld.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Althietzing, nahe Schönbrunn, Hietzinger Platzl und U4 Hietzing
- **Wohnfläche:** ca. 45 m²
- **Dachterrasse:** ca. 33 m², U-förmig umlaufend, mit Grünblick
- **Raumkonzept:** 1,5 Zimmer mit offenem Wohn-/Schlafbereich und Schlafnische
- **Stockwerk:** 4. und letzter Liftstock, gartenseitig, ohne Dachschrägen
- **Nebenräume:** separate Küche sowie Badezimmer mit Wanne, WC und Fenster
- **Stauraum:** ca. 8 m² Kellerfläche
- **Zustand:** sanierungsbedürftig, mit individuellem Gestaltungspotenzial
- **Verfügbarkeit:** sofort

Heller Wohnraum ohne Dachschrägen

Das Herzstück ist der großzügige, offen gestaltete Wohn-/Schlafraum. Fenster auf mehreren Seiten, der vorhandene Parkettboden und eine **Raumhöhe von ca. 2,74 m** prägen seinen Charakter. Die Schlafnische ergänzt den Wohnbereich, während der direkte Terrassenzugang den Innenraum mit dem Freien verbindet.

Besonders angenehm: Trotz der Lage im obersten Geschoss gibt es **keine Dachschrägen**. Das erleichtert die Möblierung und unterstützt das offene Raumgefühl.

Übersichtlicher Grundriss mit Gestaltungsspielraum

Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, eine separate Küche mit Fenster, ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Fenster sowie den großzügigen Wohn-/Schlafbereich mit Schlafnische.

Der **Sanierungsbedarf** ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Zugleich bietet sich die Gelegenheit, Ausstattung und Oberflächen nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und die vorhandenen Qualitäten des Grundrisses neu zur Geltung zu bringen.

Haus, Heizung und zusätzlicher Stauraum

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1958. Ein **Lift** erschließt den vierten und letzten Stock; beheizt wird die Wohnung über eine **Zentralheizung**. Die rund 8 m² große Kellerfläche ergänzt das Platzangebot um praktischen Stauraum. Es handelt sich um Wohnungseigentum.

Eine Dachterrasse, die den Unterschied macht

Die Terrasse verläuft **U-förmig auf drei Seiten** um die Wohnung und fällt im Verhältnis zur Wohnfläche besonders großzügig aus. Der Grünblick und die gartenseitige Lage schaffen einen angenehmen Rahmen für eine Pause im Freien, den ersten Kaffee des Tages oder persönliche Pflanzideen.

Gerade bei einer kompakten Stadtwohnung ist dieser zusätzliche Freiraum ein wesentlicher Teil der Wohnqualität.

Lage und Infrastruktur – Althietzing von seiner besonders schönen Seite

Die Lage ist ein entscheidender Vorzug dieser Wohnung. Die Nähe zu Schönbrunn und zum Hietzinger Platzl verbindet ein grünes Wohnumfeld mit einem lebendigen Bezirkszentrum. Spaziergänge im Schlosspark, ein Kaffee im traditionsreichen Umfeld und kurze Wege für die täglichen Besorgungen machen den besonderen Reiz dieses Teils von Hietzing aus.

Die Einkaufsmöglichkeiten rund um den Hietzinger Platz sind **fußläufig erreichbar**. Das Café Dommayer und weitere gastronomische Angebote in der Umgebung ergänzen die Nahversorgung und geben dem Grätzl seinen unverwechselbaren Charakter.

Mit der **U4-Station Hietzing** sowie Straßenbahn- und Busverbindungen im Umfeld ist auch die öffentliche Anbindung ein klarer Vorteil. Die gartenseitige Position der Wohnung bildet dazu einen angenehmen Ruhepol: zentral wohnen und dennoch ins Grüne blicken.

Unser Resümee

Althietzinger Bestlage, große Dachterrasse und letzter Liftstock: Diese Wohnung spricht Menschen an, die ein kompaktes Zuhause mit besonderem Freiraum suchen und es nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Der Sanierungsbedarf trifft hier auf eine Lage und einen Grundriss mit überzeugenden Qualitäten.

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.