

**Ideale Raumaufteilung! Helle 2.5-Zimmer Wohnung in
hervorragender Lage im charmanten Grätzl Althietzings!
Sofort verfügbar!**



Schlafzimmer

Objektnummer: 5630/390

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1951
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,36 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 191,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,68
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	138,73 €
USt.:	16,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



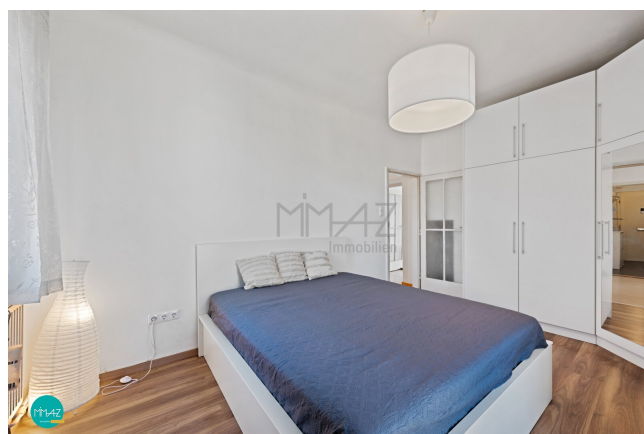
Mag. Michaela Mazakarini

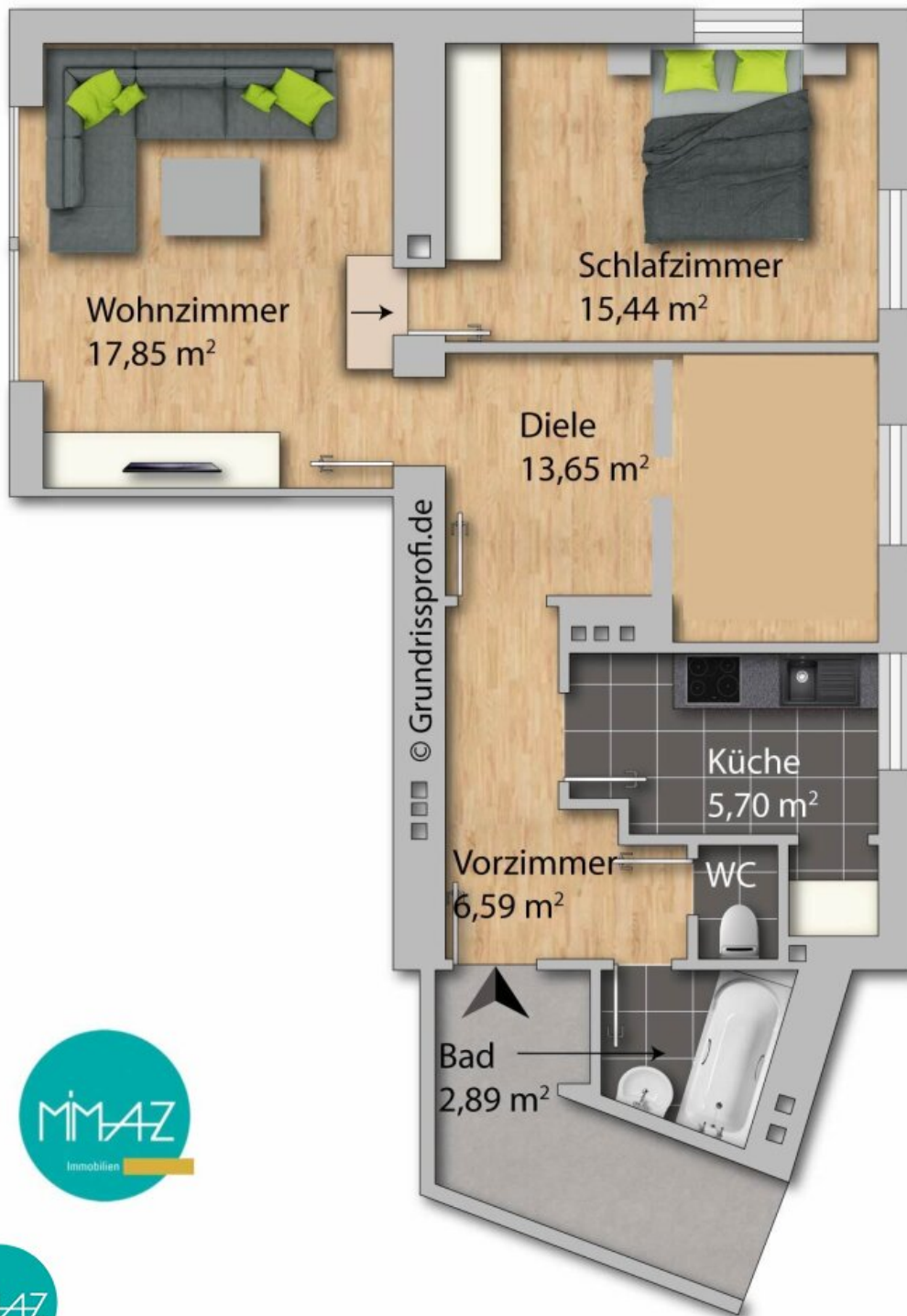
MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien

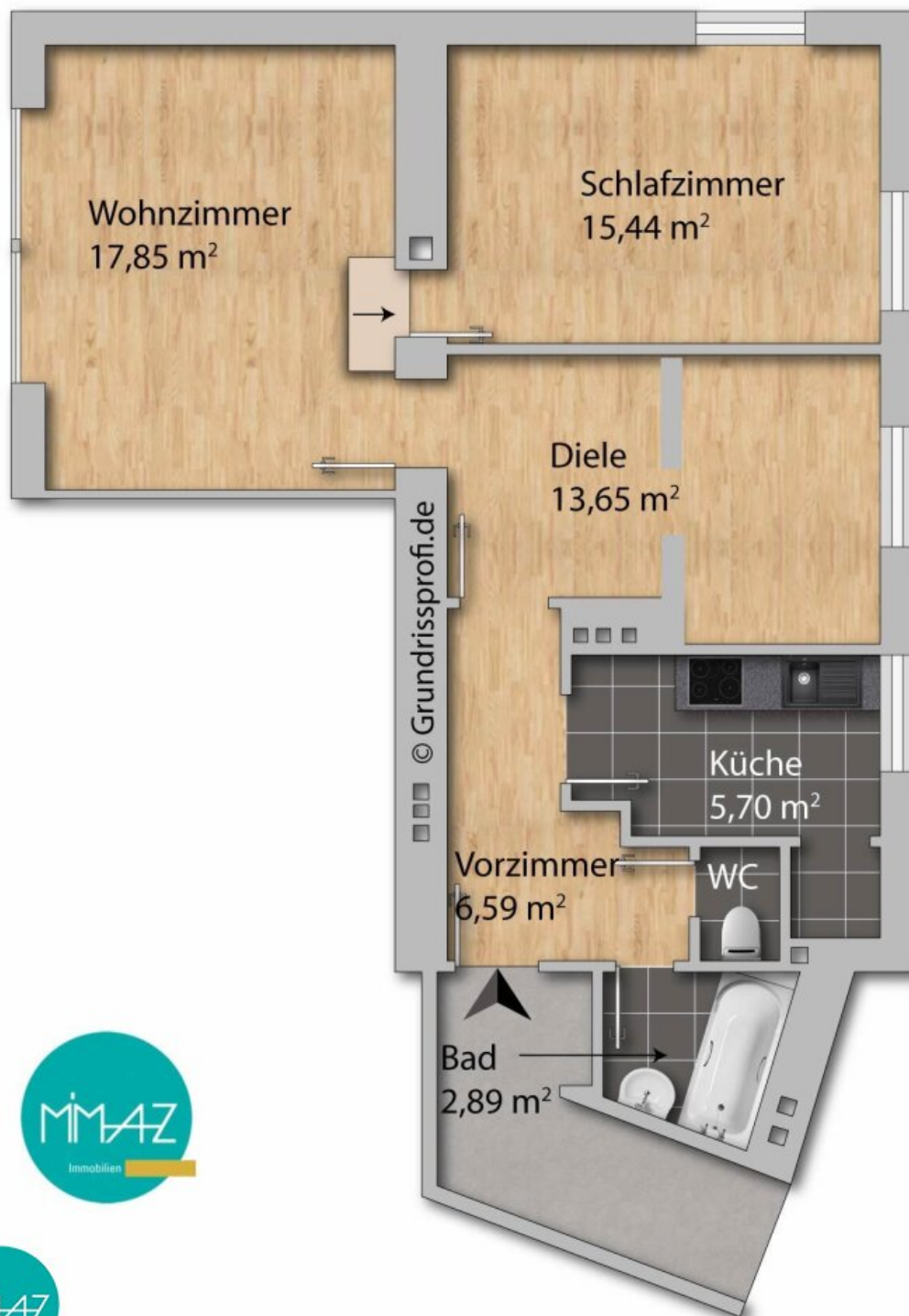












Objektbeschreibung

IDEALE RAUMAUFTEILUNG • SINGLES • PAARE

Diese **2.5-Zimmer Wohnung** befindet sich im **2. Stock** (kein Lift) einer 1951 errichteten Wohnhausanlage in der Lainzer Straße.

Es handelt sich um ein entzückendes Schmuckstück, das mit wenigen Handgriffen und Modernisierungsarbeiten schon bald im neuen Glanz erstrahlen wird. Überzeugen Sie sich selbst und genießen diesen [Rundgang](#) durch die Räumlichkeiten.

Die **Wohnnutzfläche** erstreckt sich auf **ca. 64m²** und die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

Über den Vorraum/Flur sind **alle Zimmer zentral** begehbar:

- das **Wohnzimmer** mit **französischem Balkon** und westseitiger Ausrichtung
- das **Schlafzimmer** mit **französischem Balkon** in den Innenhof
- das nachträglich mit einer Schiebetüre abgetrennte **Kinderzimmer/Home-Office** in der großen Diele
- die **separate Küche** mit Abstellraum (Waschmaschinenanschluss)
- das Badezimmer mit Wanne und Waschtisch
- die separate Toilette

Beheizt wird mittels **Gasetagenheizung**, die Therme befindet sich im Badezimmer.

Alle **Fenster** sind mit **Außenjalousien** ausgestattet. Ein **geräumiges Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer

Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Jahresabrechnung 2023
- Monatliche Vorschreibung
- Originalplan - Benützungsbewilligung
- Energieausweis
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

SIE KAUFEN EINE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD?

BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK

- Wohnnutzfläche ca. 64m²
- 2.5 Zimmer
- 2. Stock (kein Lift)
- Badezimmer mit Wanne
- Sep. Toilette
- Sep. Küche
- Gasetagenheizung
- Ab sofort verfügbar

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 <4.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap