

## Stilvoll wohnen in Hietzing



**Objektnummer: 8230/129**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	259,66 €
<b>USt.:</b>	29,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

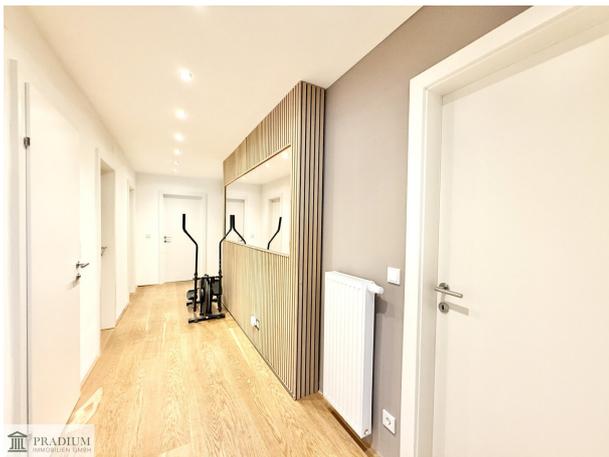
## Ihr Ansprechpartner



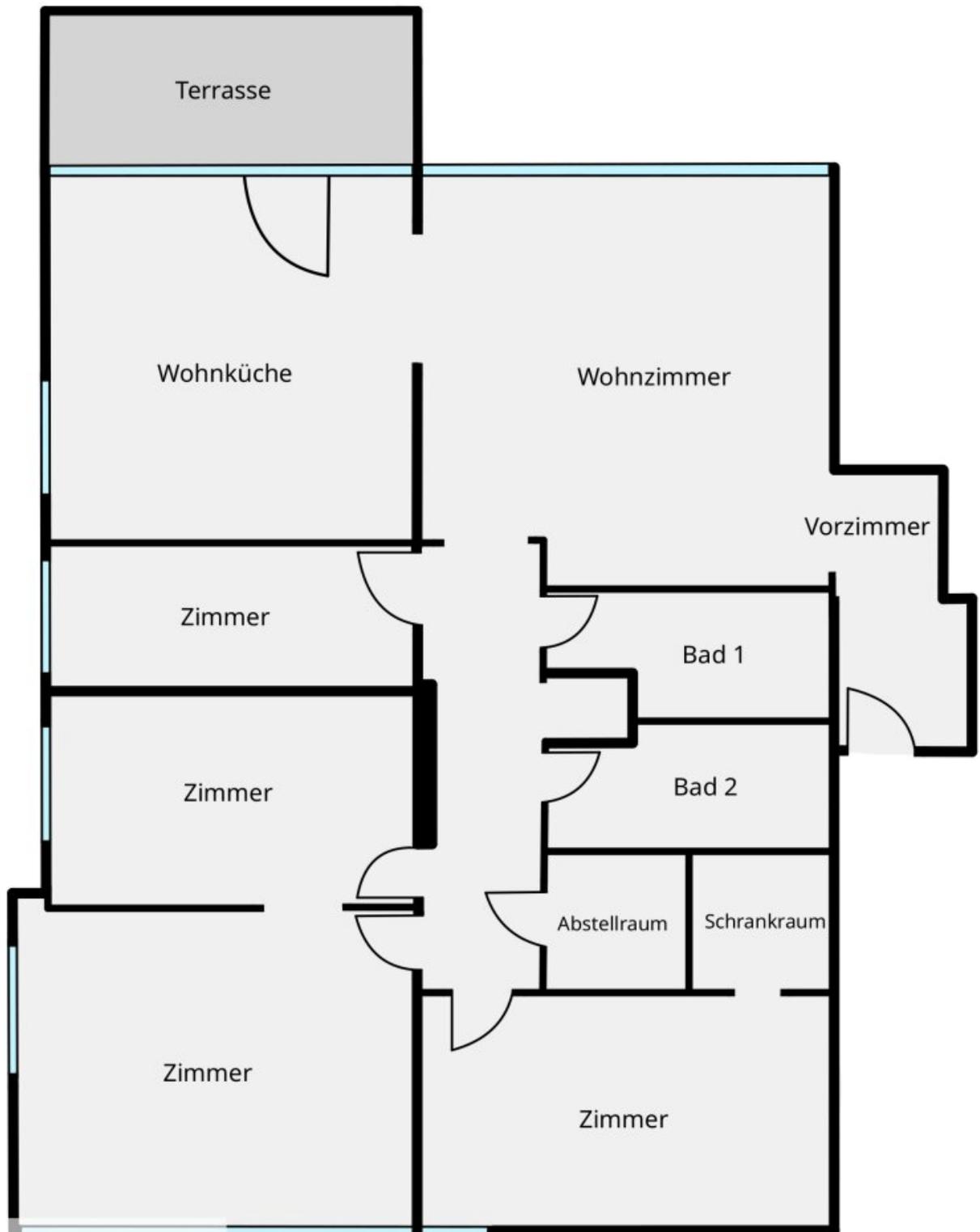
**Verena Brabec**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18









# Objektbeschreibung

## Traumhafte 5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Luxusausstattung

Diese exklusive Wohnung ist weit mehr als ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Zuhause zum Ankommen, zum Durchatmen, zum Leben. Im begehrten 13. Bezirk gelegen, vereint sie Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende Lage zu einem Wohntraum, der keine Wünsche offenlässt. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und einer idealen Raumaufteilung begeistert diese stilvolle 5-Zimmer-Wohnung sowohl Familien als auch Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Individualisten. Hier verbinden sich durchdachte Architektur, modernes Wohngefühl und naturnahe Lebensqualität zu einem harmonischen Gesamterlebnis.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, der in das weitläufige Wohnzimmer führt – ein heller, zentral gelegener Raum, der sofort mit seiner Offenheit und warmen Atmosphäre beeindruckt. Herzstück der Wohnung ist die elegant offen gestaltete Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche und großzügigem Essbereich. Hier lässt sich nicht nur hervorragend kochen, sondern auch gemeinsam leben, lachen und genießen. Vom Wohnbereich aus betreten Sie den sonnigen Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne – ein idealer Ort für Frühstück im Freien, ruhige Momente oder den Aperitif bei Sonnenuntergang.

Über das Wohnzimmer sind sämtliche weiteren Räume zentral erreichbar – ein durchdachtes Konzept, das sowohl Komfort als auch Privatsphäre garantiert. Insgesamt stehen Ihnen vier großzügige Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen. Zwei stilvolle Bäder sorgen für täglichen Komfort – eines ist mit einer Badewanne, das andere mit einer modernen Dusche ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für den Alltag bietet.

Ein besonderes Highlight: Die gesamte Wohnung wurde vor wenigen Jahren umfassend und hochwertig saniert. Edle Parkettböden, stilvolle Fliesen und moderne Haustechnik schaffen ein Wohnambiente, das zeitgemäß, elegant und sofort bezugsfertig ist. Die Etagenheizung sorgt dabei zuverlässig für angenehme Wärme in allen Räumen.

Aufgrund der großzügigen Fläche und der durchdachten Raumaufteilung wäre auch eine Teilung der Wohnung in zwei Einheiten möglich – ideal für Generationenwohnen, eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder zur Vermietung eines Bereichs.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und zugleich hervorragend erschlossenen Wohngegend im 13. Bezirk – einem der gefragtesten Bezirke Wiens. In fußläufiger Umgebung finden Sie alles, was Sie im Alltag brauchen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien, Banken, Geldautomaten und eine Poststelle. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet – Bus- und Straßenbahnlinien sowie ein Bahnhof sorgen für

eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und darüber hinaus. Diese Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen macht die Immobilie besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufstätige, die kurze Wege und hohe Lebensqualität zu schätzen wissen.

Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – sie ist ein stilvoller Rückzugsort für Menschen, die Großzügigkeit, Qualität und eine ausgezeichnete Lage in einem der schönsten Bezirke Wiens suchen. Ob als Familiennest, Lebensprojekt oder Anlageobjekt – diese Immobilie bietet Raum für Ihre Pläne und Träume.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Wohnung begeistern – Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie.

Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen aus rechtlichen Gründen nur mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig. Hinweis zum Rücktrittsrecht gemäß § 11 FAGG: Sofern Sie wünschen, dass wir bereits innerhalb der Rücktrittsfrist tätig werden (z. B. durch Übermittlung der Adresse), verzichten Sie auf Ihr gesetzliches Rücktrittsrecht. Eine Provision wird ausschließlich im Erfolgsfall, also bei Abschluss eines Kaufvertrags, fällig. Eine reine Besichtigung ist selbstverständlich kostenlos.

### **Rechtliches:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**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](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap