PROVISIONSFREI: Generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung in Ruhelage mit Grünblick

Objektnummer: 5237/1273

Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,86 m²
Nutzfläche:	48,86 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,74
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	111,74 €
USt.:	11,17 €

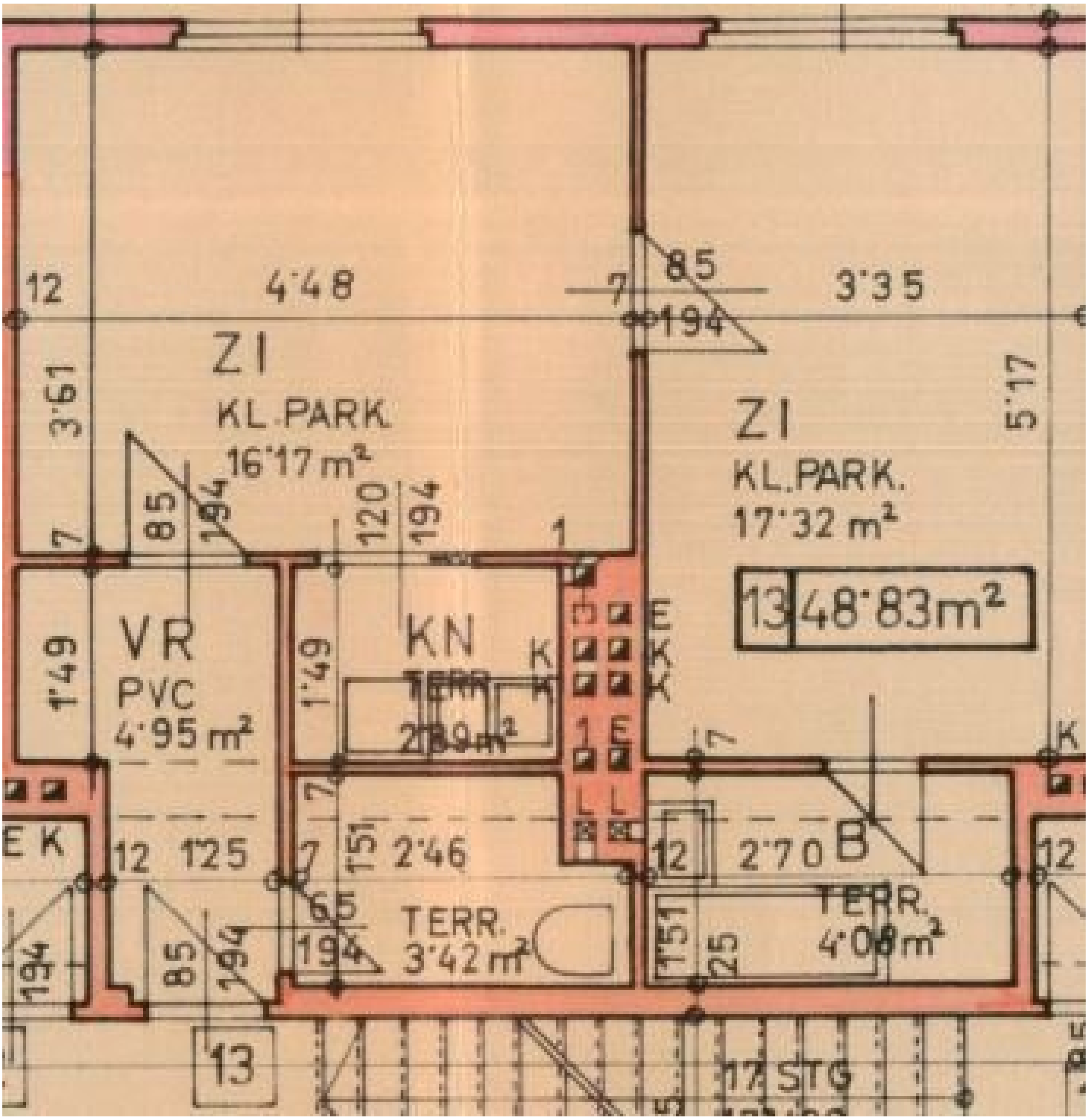
Ihr Ansprechpartner

MMag. Gregor Zimmel

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2
1130 Wien

T +436702014614

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



ZI
KL.PARK
16'17 m²
ZI
KL.PARK.
17'32 m²
13 48'83m²
VR
PVC
4'95 m²
KN
2'89 m²
TERR.
3'42 m²
B
TERR.
4'06 m²
17 STG
4'48
3'35
3'61
5'17

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – grün, ruhig und stilvoll im Herzen von Ober St. Veit!

Stellen Sie sich vor: Sie öffnen morgens die Fenster, atmen frische Luft ein, blicken ins Grüne und genießen die Ruhe einer der charmantesten Wohngegenden Wiens. Genau das bietet Ihnen diese liebevoll sanierte Etagenwohnung im 13. Bezirk.

In einem gepflegten Haus im begehrten **Ober St. Veit** gelegen, verbindet diese Wohnung auf rund **50 m²** modernen Wohnkomfort mit der Atmosphäre eines echten Rückzugsortes. **Ideal für Singles oder Paare**, die ein neues Zuhause suchen.

Die Wohnung im Überblick

Bereits beim Betreten spürt man, dass hier mit viel Sorgfalt und einem Sinn für Qualität saniert wurde. Der **lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich** öffnet den Blick direkt in den **Hackinger Schlosspark** – ein Naturblick, der zu jeder Jahreszeit begeistert.

Der Wohnbereich mit integrierter Kochzone wird durch **indirekte Beleuchtung** stimmungsvoll akzentuiert. Eine durchdachte **Schiebetür trennt Wohn- und Schlafraum** und sorgt für klare Linien ohne Raumverlust.

Das **Schlafzimmer** verfügt über ein **direkt angeschlossenes Badezimmer** mit neuwertiger Dusche – kompakt, modern und funktional. Auch das separate WC präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand.

Die Wohnung wurde umfassend saniert:

- **Hochwertige Parkettböden**, neu geschliffen und teilweise neu verlegt
- **Sanierte Fliesenbereiche** im Bad und WC
- **Neue Fenster** für besten Wärme- und Schallschutz
- **Moderne Infrarotheizung** – effizient und wartungsarm

- **Gasanschluss deaktiviert**, keine laufenden Kosten für Therme oder Wartung

Eine **Küchenplanung** ist bereits vorhanden und kann gerne übernommen werden.

Raumaufteilung:

- Geräumiges Vorzimmer
- Wohn-/Essbereich mit Kochzone und Blick ins Grüne
- Schlafzimmer mit Bad en suite
- Separates WC

Lage & Anbindung – grün wohnen, schnell in der Stadt

Die Wohnung befindet sich in **ruhiger Lage** mit perfekter Infrastruktur:

- **U4-Station Hütteldorf** nur wenige Gehminuten entfernt – in ca. 15 Minuten mitten in der Wiener Innenstadt
- **Bushaltestelle der Linie 53A** in rund 3 Minuten erreichbar
- Nahversorger, Bäcker, Apotheke und charmante Lokale im fußläufigen Umfeld

Der angrenzende Hackinger Schlosspark bietet nicht nur einen wunderbaren Ausblick, sondern lädt auch zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Picknicks ein – Ihre persönliche Auszeit mitten in Wien.

Wirtschaftliches auf einen Blick:

Monatliche Kosten (Stand Juli 2025):

- Reparaturrücklage: EUR 37,59
- Betriebskosten (netto): EUR 111,74
- Darlehensanteil (netto, bis 2027): EUR 87,16

Hinweis:

Der Darlehensstand für die gesamte Liegenschaft beträgt aktuell rund **EUR 129.000,00**. Laut Hausverwaltung sind im Jahr 2025 **keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant**, die über laufende Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen. Die nächste Eigentümerversammlung ist für **2026** angesetzt.

Noch ein Pluspunkt: PROVISIONSFREI für den Käufer!

Wenn Sie sich für ein Zuhause mit Charakter und Qualität interessieren, kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zu zeigen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap