# Tolle Lage - kleine Wohnung mitten im Grünen

Wohnhausanlage

**Objektnummer: 960/72931**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Baujahr:** | 1955 |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 37,03 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,05 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,03 |
| **Kaufpreis:** | 169.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 95,05 € |
| **USt.:** | 9,51 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Gabriela Mitritsch**

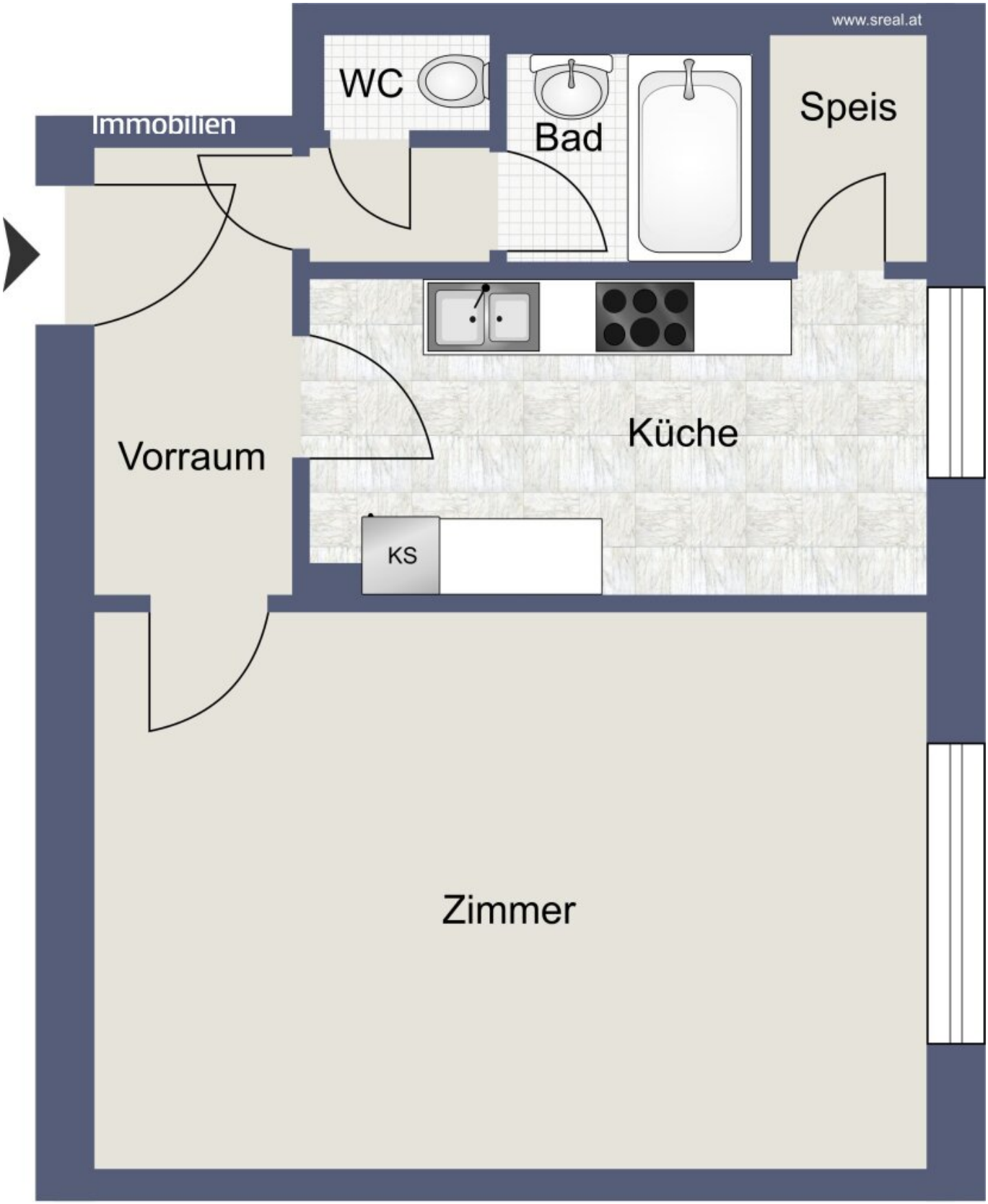
Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26283

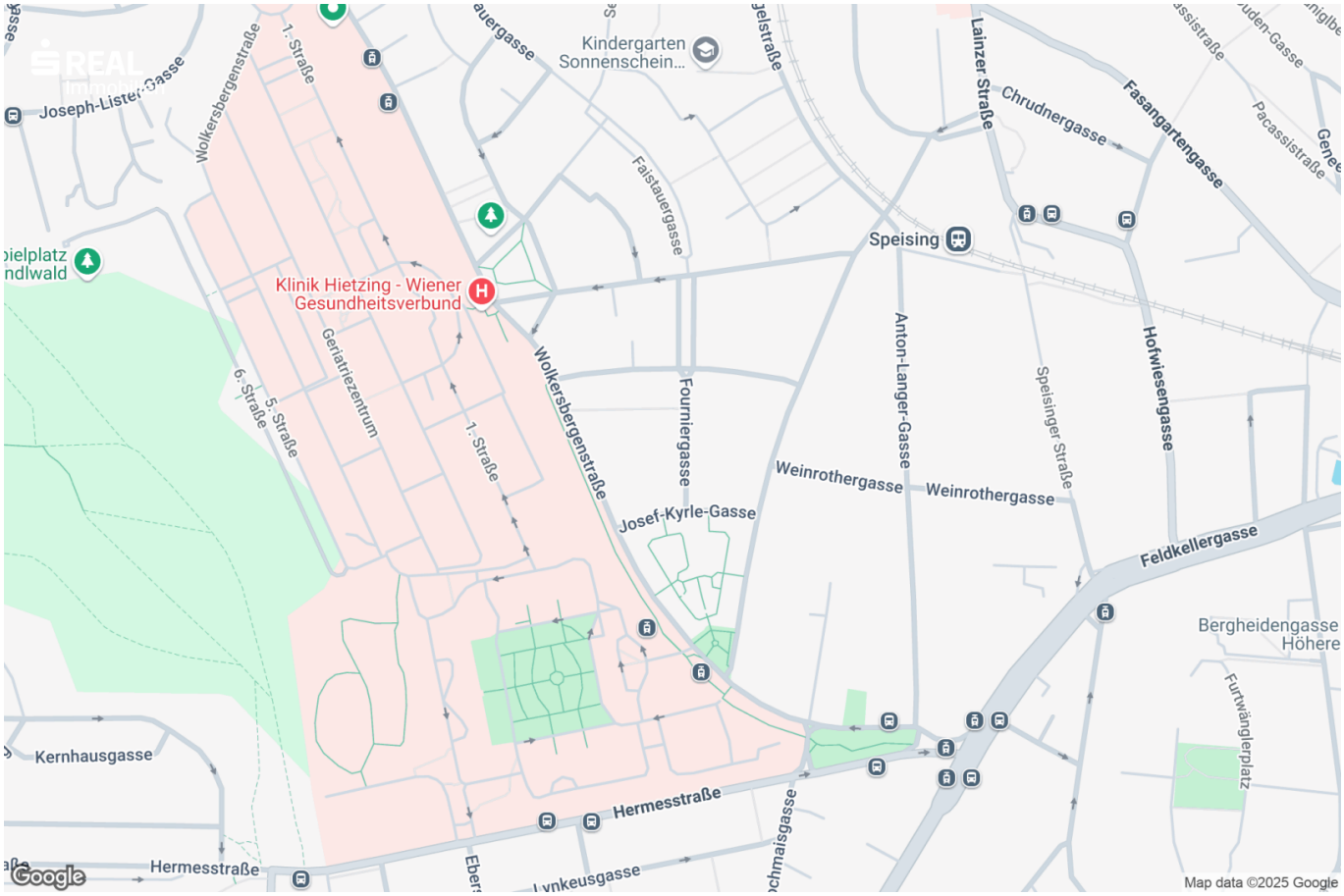
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien




Skizze Wohnung


Kindergarten Sonnenschein...
Joseph-Lister-Gasse
Wolkersbergenstraße
1. Straße
Lainzer Straße
Chrudnergasse
Fasangartengasse
Pacassistraße
Faistauergasse
Speising
Klinik Hietzing - Wiener Gesundheitsverbund
Geriatriezentrum
6. Straße
5. Straße
Wolkersbergenstraße
Fourniergasse
Anton-Langer-Gasse
Speisinger Straße
Hofwiesengasse
Weinrothergasse
Weinrothergasse
Josef-Kyrle-Gasse
Feldkellergasse
Bergheidengasse
Höhere
Furtwänglerplatz
Kernhausgasse
Hermesstraße
Hermesstraße
Lynkeusgasse
Google
Map data ©2025 Google

# Objektbeschreibung

**WOHNEN IN HERRLICHER GRÜNRUHELAGE**

Zum Verkauf gelangt eine nette, kleine Wohnung in einem ca. 1955 errichteten Wohnhaus in der Umgebung Versorgungsheimstraße - Biraghigasse - Krankenhaus Hietzing.

Die Wohnung befindet sich auf Stiege 1 im Hochparterre und die beiden Fenster blicken ostseitig in die kaum befahrene, mit schönen Bäumen bepflanzte Straße (keine Beeinträchtigung durch vorbeigehende Anwohner).

Auf 37 m² findet man hier einen zentralen Vorraum, die Küche mit kleinem Essplatz und Abstellraum, sowie den großen ca. 19,30 m² Wohn-Schlafraum, ein kleiner Flur führt zum Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und der separaten Toilette.

Im Wohnzimmer ist ein wunderschöner Fischgrät-Parkettboden verlegt, die Beheizung erfolgt mittels Gaskonvektor, ein besonders großes, trockenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Die Wohnhausanlage wurde 2017/2018 umfassend saniert (Dach, Fenster, Fassade, Balkone, etc.) und ist technisch und auch optisch in sehr gutem Zustand.

Die Betriebskosten belaufen sich auf monatlich € 226,45 und beinhalten BK, Rücklage, Verwaltungshonorar und auch die Rückzahlung eines Sanierungsdarlehens (Saldo per 31.12.2024 ca. € 202.685,00 - Laufzeit bis 10.12.2032).

Die Gegend ist einfach wunderschön, in ca. 6 Minuten erreicht man zu Fuß den Bahnhof Speising (REX/S80), oder in 4 Gehminuten die Straßenbahnlinie 62 - ein Hofer-Markt und BILLA sind in unmittelbarer Nähe, sogar ein Greissler, der regionale und Bio-Spezialitäten anbietet ist in 6 Gehminuten erreichbar. Einige nette Lokale, Parks und viele Grünflächen machen dieses Grätzl besonders lebenswert.

**Hier geht´s zum 360° Rundgang:**
https://app.immoviewer.com/portal/tour/3122617?accessKey=6833

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

**Gerne sind wir auch bei der Finanzierung behilflich - fragen Sie danach!**

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

## Infrastruktur / Entfernungen

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

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.