

Stilvolle Altbau-Maisonette in Hietzing nahe U4



Hausansicht

Objektnummer: 95209

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1850
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	18,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 307,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,45
Kaufpreis:	540.000,00 €
Betriebskosten:	260,60 €
Sonstige Kosten:	151,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

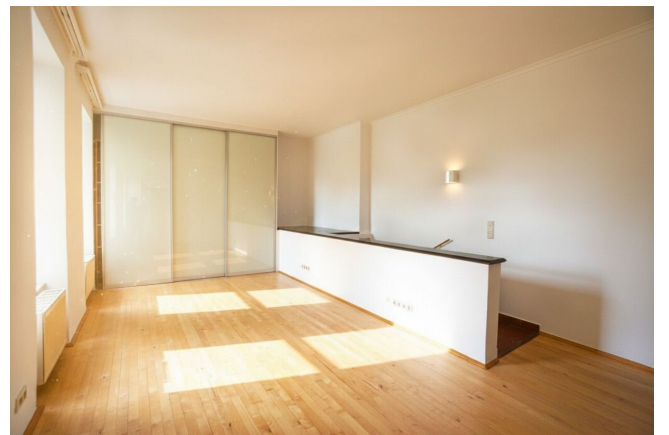


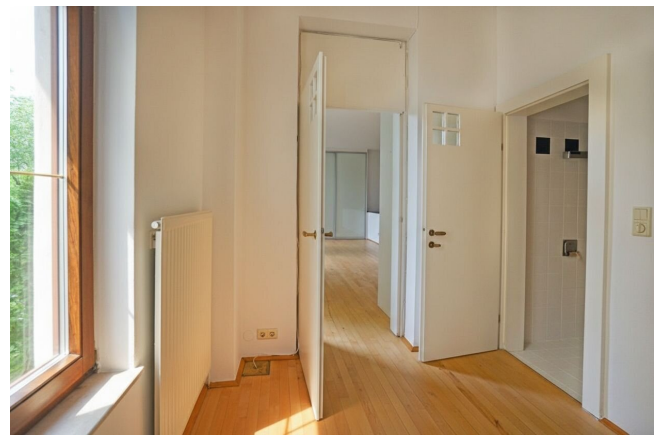
?Maximilian Cypris

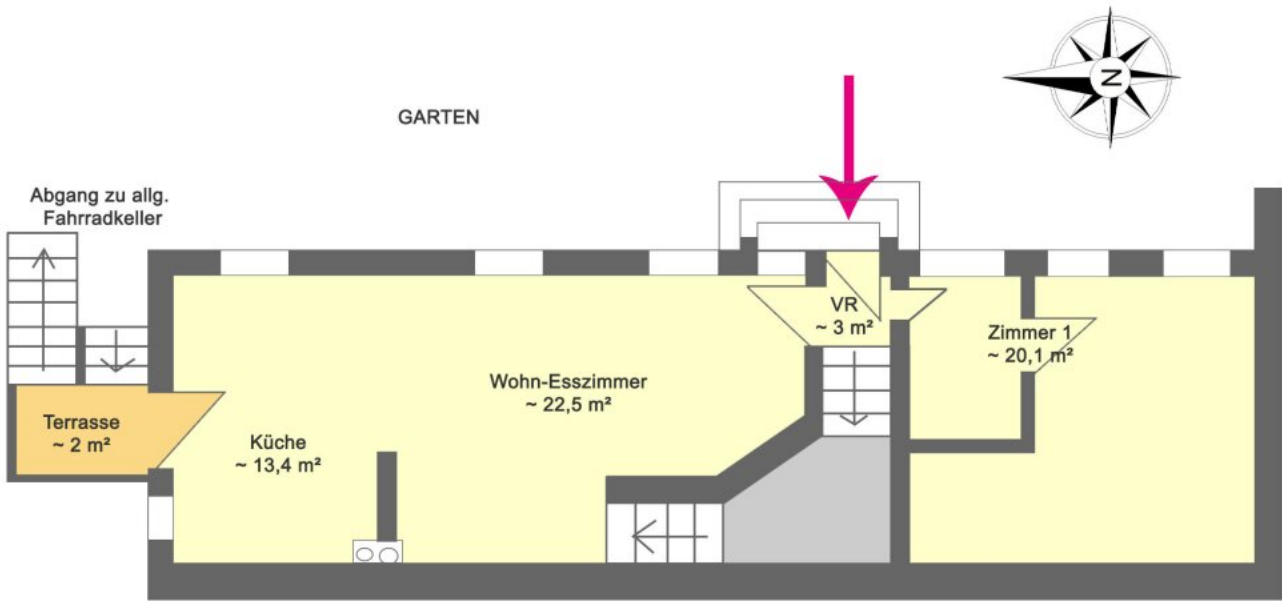
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6

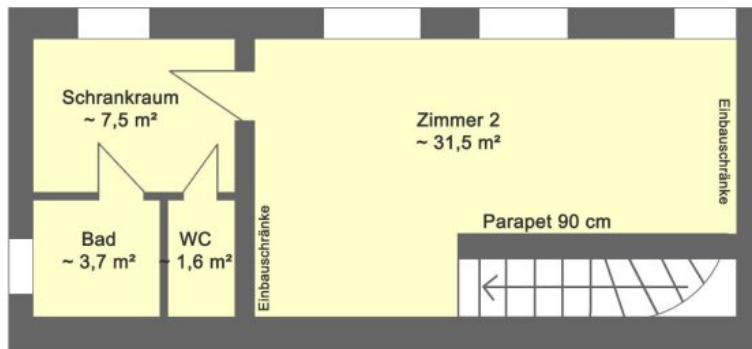


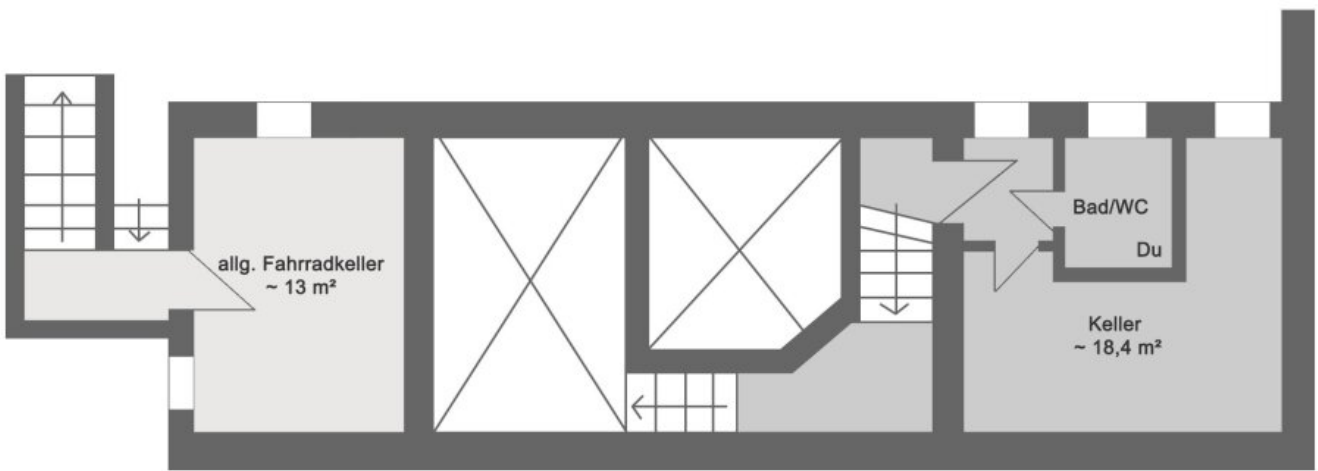












Objektbeschreibung

Die stilvolle Maisonette-Wohnung im Hietzinger Bezirksteil Hacking befindet sich in einem edel renovierten, familiären Altbau mit Flair - erbaut Mitte des 19. Jahrhunderts.

Sehr ruhig gelegen, erfolgt der Zugang über den wunderschönen Garten mit sehr netten Plätzen und Spielbereich, zum exklusiven Hauseingang.

Die Wohnfläche im Erdgeschoß erstreckt sich vom Vorraum linker Hand in Zimmer 1 und rechter Hand in das großzügigen Wohn-Esszimmer mit Schwedenofen (2025) und weiter in die offene Küche mit Markengeräten. Der Wohnbereich ist dank seiner vier Fenstern mit Blick in den grünen Garten sehr hell und freundlich. Von der Küche gelangt man auf eine kleine Terrasse und weiter in den allgemeinen Fahrradabstell- bzw. Lagerkeller.

Ein Highlight der Wohnung ist der direkte, sehr gut begehbare Abgang vom Wohnzimmer in den eigenen Keller. Hier befindet sich ein Duschbad mit WC sowie ein Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im 1. Stock liegt ein ca. 32 m² großes Zimmer, das direkt vom Stiegenaufgang erreichbar ist und mit einer Parapethöhe von 90 cm einen offenen, loftartigen Charakter bietet. Praktische Einbauschränke sind vorhanden, ausreichend Tageslicht ist durch vier Fenster gegeben. Angeschlossen an dieses Zimmer befinden sich ein Schrankraum, ein separates WC sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist hervorragend:

Den Bahnhof Wien Hütteldorf mit U4-Station sowie zahlreichen Zug- und Busverbindungen erreicht man über den Hackinger Steg in nur ein wenigen Gehminuten. Nahversorger befinden sich an der angrenzenden Auhofstraße; auf dem Weg dorthin liegen auch einige kleinere Gewerbebetriebe sowie ein Gasthaus. Kindergarten und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe (ca. 200m). Für Jogger und Spaziergänger bieten sich im nahen Umkreis beliebte Freizeitmöglichkeiten wie der Lainzer Tiergarten oder der Wienflussweg, der sich auch hervorragend zum Radfahren eignet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap