Hietzinger Botschaftsviertel - repräsentative Altbau-Residenz mit 2 Balkonen und Gartennutzung - ready to move in

Objektnummer: 4718

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1913
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	149,30 m²
Nutzfläche:	157,10 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	6,92 m²
Heizwärmebedarf:	E 177,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,04
Kaufpreis:	1.499.000,00 €
Betriebskosten:	295,69 €
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	49,57 €

Provisionsangabe:

53.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Gisela Kokron

Kokron Immobilien e.U.

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

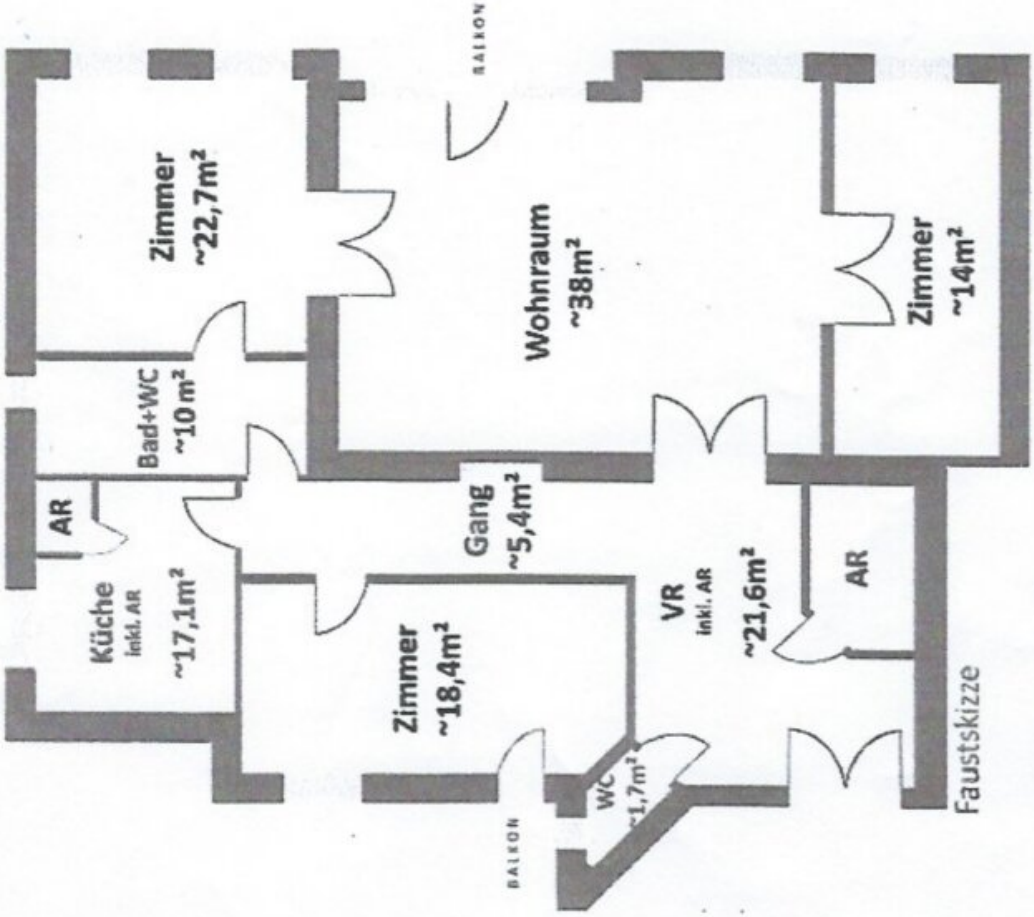
KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN



WNFL: ~149,3m²
Balkone insg.: ~7,8m²

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Hietzinger Residenz!

Inmitten des vornehmen Hietzinger Cottage Viertels, umgeben von zahlreichen Botschaften, herrschaftlichen Villen und grünen Alleen, befindet sich Ihr neues Zuhause! Das 1913 erbaute Haus beeindruckt mit seinem repräsentativen Eingangsbereich und dem zeitlosen Charme eines Wiener Altbaus.

Die Wohnung im Detail:

Bereits beim Betreten wird die stilvolle Atmosphäre spürbar – hohe Räume, klassische Details und großzügige Grundrisse schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl. Das 21,6 m² große Entree lässt ausreichend Platz zum Ankommen. Ihre Garderobe können Sie aber auch im angrenzenden großen Schrankraum abgeben! Der Wohnsalon bietet mit seinen ca. 38 m² und dem Ausgang auf den Balkon den perfekten Rückzugsort. Derzeit bietet die Wohnung 3 Schlafzimmer, ein Umbau auf 4 bis 5 Schlafzimmer ist mit einfachen Mitteln möglich, wenn erforderlich. Der zentrale Gang verbindet das Entree mit dem Wohnsalon, den Zimmern, der Küche und dem Bad sowie einem Gäste-WC.

Die Wohnung wurde 1996 komplett generalsaniert und für die Bedürfnisse der Eigentümer adaptiert. 2024 wurden einige Sanierungen durchgeführt: Erneuerung der Wasserleitungen sowie des Kanals, Reinigung des zentralen Heizsystems, Erneuerung aller Füllleitungen und der Heizpumpe, Sanierung des Haustors und des Eingangswegs.

In den genannten Betriebskosten von derzeit monatlich 708,76 sind die Heizkosten bereits erhalten! Die Rücklage weist ein Guthaben in Höhe von € 111.276,92 per 31.12.2024 auf.

Die Highlights:

- Lage: 1. Stock
- Wohnfläche: ca. 150 m² plus Balkone, großzügig angelegt, mit vielseitiger Raumgestaltung
- Raumhöhe: hohe Decken mit ca. 3,4 m, verleiht luftige Eleganz
- Zimmer: 4 (auf 5–6 erweiterbar), von den 3 Schlafzimmern ist eines mit Balkon in den Innenhof

- Tischler Einbauschränke in den 3 Schlafzimmern
- Balkone: 2, mit Ausblick ins Grüne und Tischchen für den Kaffee am Morgen oder das Glas Wein am Abend
- Böden: stilvoller Fischgrätparkett in den Zimmern
- Türen, Fenster: klassische Doppelflügeltüren und Holzkastenfenster
- Bad: modernes Tageslicht-Bad mit Dusche, WC und Bidet, Steinboden - 2. Bad möglich!
- Gäste-WC: schön verfliest, mit Fenster und Handwaschbecken
- Ein weiterer Abstellraum
- Küche: voll ausgestattet, mit Speis/Abstellraum und Fenster in den Garten sowie Essplatz
- Keller: großes, trockenes Kellerabteil
- Gepflegter ca. 203 m² großer Gemeinschaftsgarten für warme Sommerabende oder für Ihre Kinder
- Fahrradraum
- Kabel-TV, Magenta
- Original Kastenfenster

Diese Wohnung verbindet den einzigartigen Charakter der Wiener Altbauarchitektur mit den Annehmlichkeiten zeitgemäßer Ausstattung. Ob als eleganter Rückzugsort oder repräsentativer Wohnsitz – hier erfüllt sich der Traum vom Leben im klassischen Wiener Stil, mitten im begehrten 13. Bezirk.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap