

**++ Jugendstil-Juwel im Wiener Altbau 92 m<sup>2</sup> um nur €  
379.000,- ++3 Zimmer mit großer separaten Küche +  
Grünblick auf den Baumgartner-Casino-Park UND NÄHE  
U4 HÜTTELDORF ++**



**Objektnummer: 1587/64835**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,04 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,68
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	232,56 €
<b>USt.:</b>	23,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



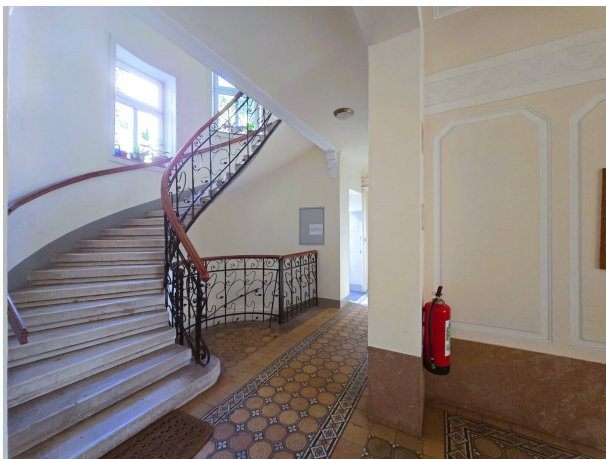
**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses Jugendstil-Juwel im Wiener Altbau 92 m<sup>2</sup> um nur € 379.000,- im 14. Bezirk BJ 1900.

Die helle 3-Zimmer + separate großräumige Küche, mit Zugang zum Garten, im Altbau Jugendstil besticht durch Ihre wundervollen und großzügigen Räumen, hohe Wände und die großen Fenster welche charakteristisch für Altbauwohnungen sind und viel Helligkeit in die Zimmer bringen.

Die lichtdurchflutete 92m<sup>2</sup> große Wohnung bildet sich aus früher Top 2 (49,97 m<sup>2</sup>) und Top 4 (41,20 m<sup>2</sup>) und ist folgendermaßen aufgeteilt:

Großzügiges Vorzimmer

Große Küche mit Platz für einen Esstisch - verflies - und Zugang zum Garten

Wohnzimmer 21,95m<sup>2</sup> - Fischgrätenparkett

1. Schlafzimmer 18,46m<sup>2</sup> - Fischgrätenparkett

2 . Schlafzimmer 12,56m<sup>2</sup> - Fischgrätenparkett

Bad mit Badewanne - Fliesen

Separates WC - Fliesen

Eigener Raum (mit Fenster), für die Waschmaschine - Fliesen

Abstellraum mit Fenster

### **LAGE/INFRASTRUKTUR:**

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus- und Straßenbahnlinien sowie eine U-Bahn-Station, die es Ihnen ermöglichen, schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum oder die umliegenden Bezirke zu gelangen. Auch der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, was Pendlern und Reisenden zugutekommt.

Die Lage dieser Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten in der Umgebung. Ob Arzt, Apotheke, Schule oder Kindergarten – alles, was Sie für den Alltag benötigen, ist fußläufig erreichbar. Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie sich um Ihre



täglichen Besorgungen keine Gedanken machen müssen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap