

# **Traum Balkon - Wohnung in Hietzinger Bestlage! Garage verfügbar!**



**Objektnummer: 3966**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien, Hietzing
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,89 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	93,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,42 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,35 €
<b>USt.:</b>	15,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

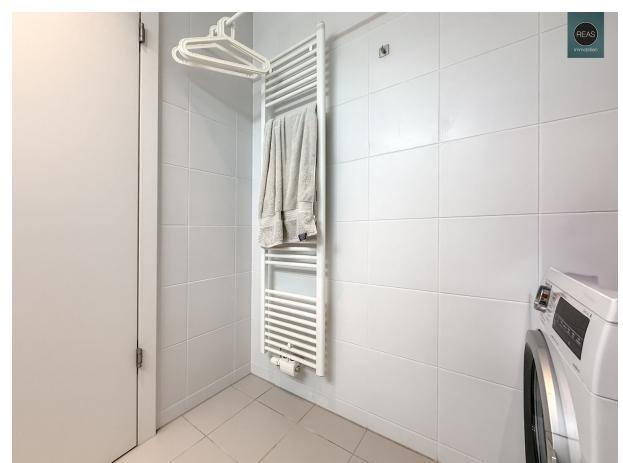
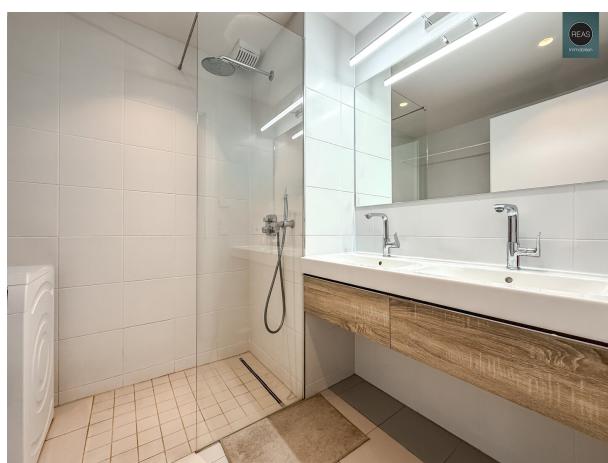
REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12

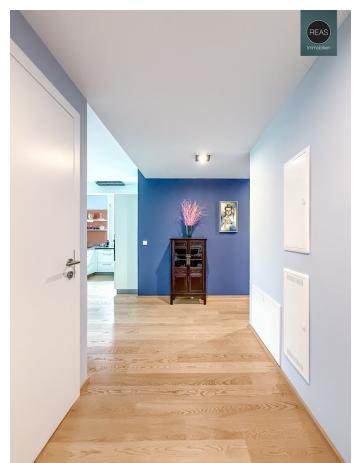




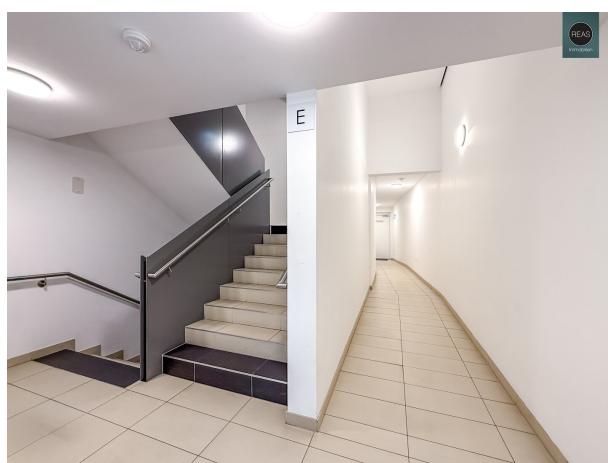


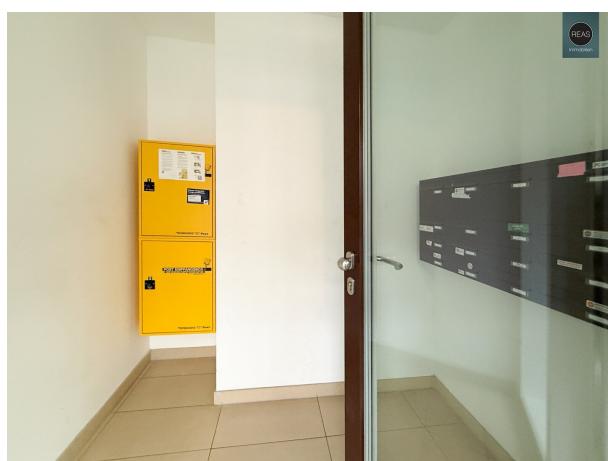


















2.OG



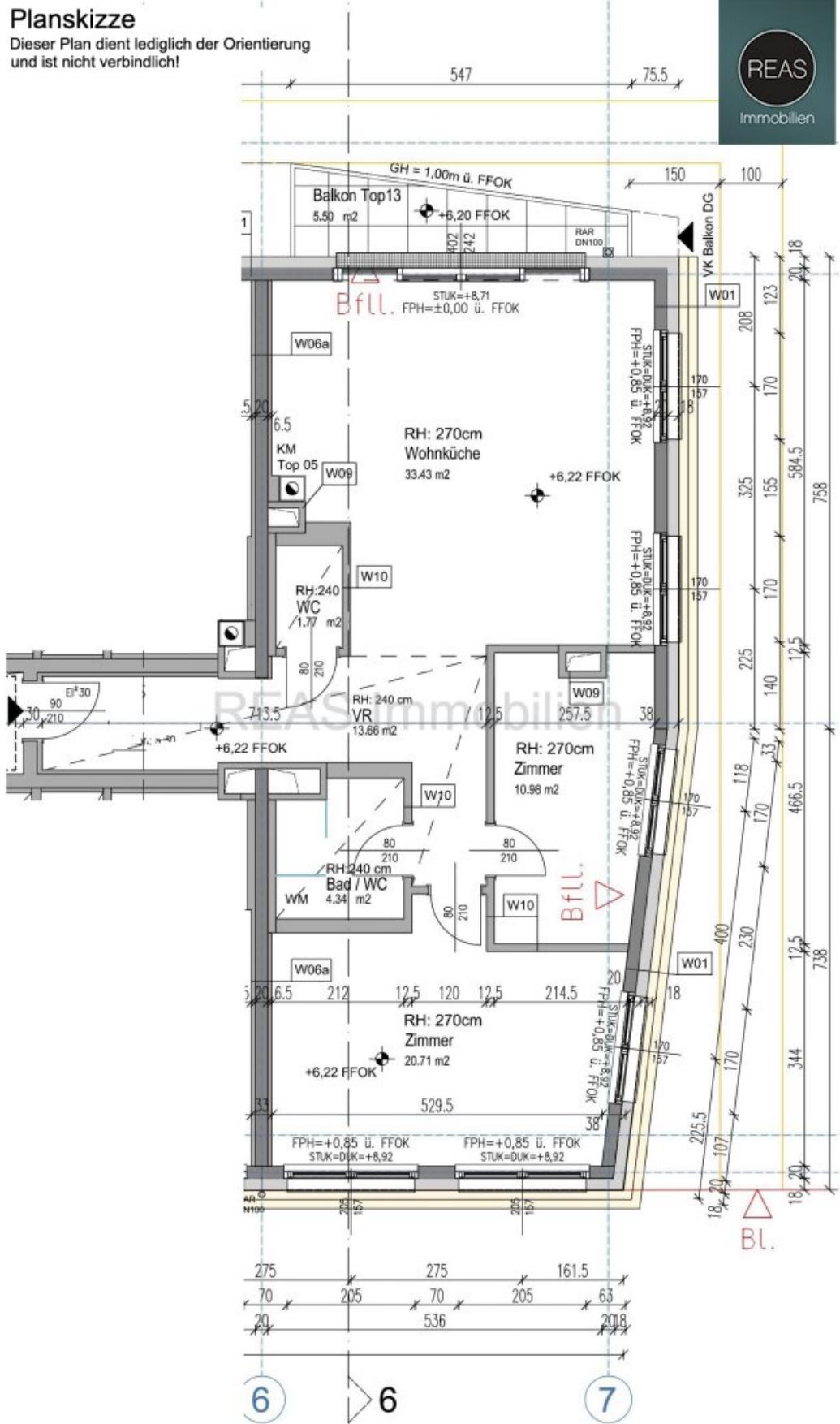
## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung  
und ist nicht verbindlich!



## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



## Objektbeschreibung

**In wunderschöner Lage der Hietzinger Hauptstraße gelangt eine Balkon - Wohnung zum exklusiven Verkauf!**

Die bestens gepflegte Wohnung befindet sich im 2. Stock (mit Lift) in einem sehr hochwertigen Neubau und hat die folgende Aufteilung:

- 1 Vorraum/Gang
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Wohn- Esszimmer inkl. Einbauküche mit allen Geräten (Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombi) sowie großen Schiebeverglasungen zum Balkon
- 1 Balkon
- 1 Badezimmer mit Dusche samt Glaswand, Doppelwaschbecken samt Unterschrank und Spiegel, Handtuchheizkörper sowie einem Waschmaschinenanschluss
- 2 Zimmer
- 1 Kellerabteil samt Regalen im hauseigenen Keller (mit Lift erreichbar)
- **1 PKW Stellplatz** in der hauseigenen Tiefgarage. Preis noch zu besprechen.

Das Haus verfügt außerdem über einen Fahrradraum.

**Zur hochwertigen Ausstattung der Wohnung gehören**

Raumhöhen von ca. 2,70m, Video-Gegensprechanlage, Sicherheits-Wohnungseingangstüre, Balkon in Grünruhelage, Edle Echtholz-Parkettböden, Holz-Alu-Thermo-Fenster (3-Fach verglast) samt elektrischen Aussenbeschattungen und großen Schiebeelementen im Wohnbereich, Klimaanlagen-Vorbereitung (vor der Wohnung) vorhanden, Fußbodenheizung mit Haus-Zentralheizung, Kellerabteil mit Regalen, Motorrad Abstellplätze in der Garage, Paket Raum, Fahrradraum im Haus, kleiner Spielplatz im Hof, Waschplatz im Keller (z.B. für Hunde), uvm.

Das Objekt wird unmöbliert verkauft. Die auf den Fotos teilweise abgebildeten Möbel werden nicht mit verkauft bzw. sind noch zu besprechen.

## **Lage**

Das Objekt liegt im Herzen des charmanten Alt Hietzing (13. Bezirk), direkt an einer lebendigen Einkaufs- und Gastronomiemeile. Historische Gründerzeitfassaden wechseln sich mit modernen Neubauten ab, umgeben von gepflegten Vorgärten und schattiger Allee. Die Lage bietet beste öffentliche Anbindung – U4 Stationen Ober bzw. Unter Sankt Veit (ca. 500m) sowie Straßenbahnlinie 10 und Busse in unmittelbarer Nähe – und liegt nahe der berühmten Klimt Villa sowie dem Eingang zum UNESCO Weltkulturerbe Schloss Schönbrunn und seinen weitläufigen Parkanlagen.

## **Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap