

**NEUER PREIS! Sanierte 3,5 Zimmer Wohnung mit top  
Ausstattung und bester Nachbarschaft.**



**Objektnummer: 291412**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hietzinger Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1960
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	77,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 33,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,74
Kaufpreis:	419.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.434,50 €
Betriebskosten:	161,54 €
USt.:	16,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

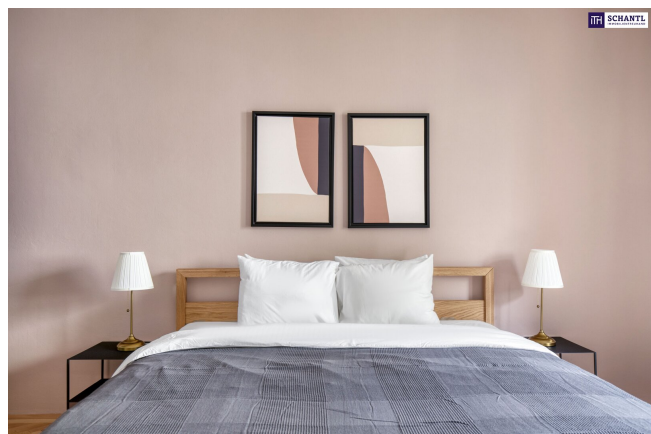


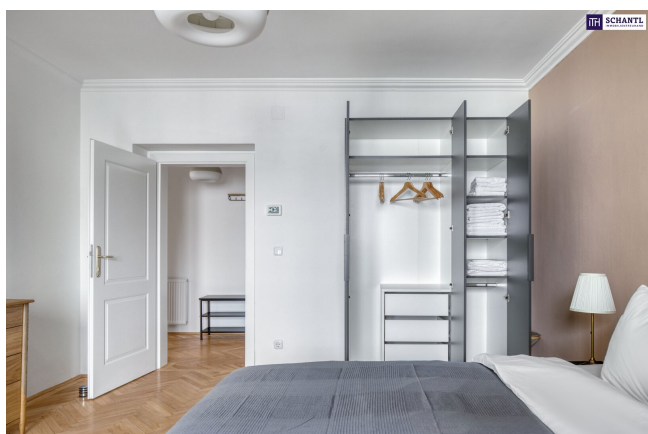










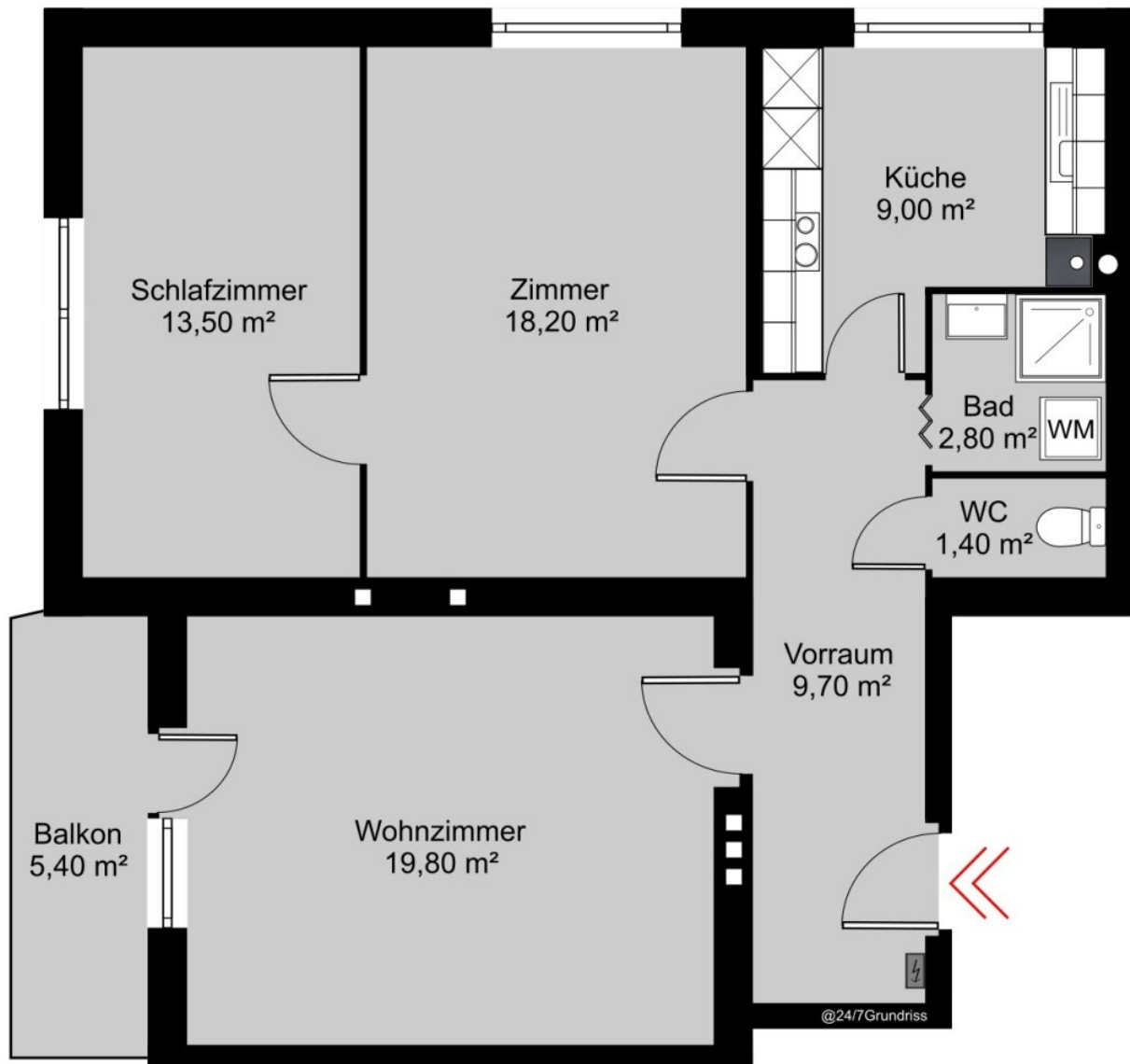














## Objektbeschreibung

### Charmantes Wohnen im 13. Bezirk – Ihr neues Zuhause in bester Nachbarschaft!

Treten Sie ein und fühlen Sie sich sofort zu Hause. In bester Lage, erstrahlt diese Wohnung seit 2023 in neuem Glanz. Diese großzügige Wohnung im 1. Obergeschoss, hat eine ideale Ausrichtung nach Süd-Ost, was den ganzen Tag über angenehmes Licht verspricht. Mit einer **Wohnfläche von ca. 74,4 m<sup>2</sup>** und dem **Balkon mit ca. 5,4 m<sup>2</sup>** bietet diese Wohnung viel Raum zum Wohlfühlen und entspannte Stunden zu Hause. Der **helle Wohn-Essbereich** mit direktem Zugang zum Balkon, ist perfekt für gesellige Stunden, oder ruhige Momente im Freien. Die **beiden Schlafzimmer** bieten viel Platz und Flexibilität für Familien, Paare, oder die Nutzung als Arbeits- oder Gästezimmer. Das kompakte Badezimmer und das **separate WC** sind praktisch in die Wohnung integriert. Ein einladendes Vorzimmer rundet die gut durchdachte Raumaufteilung ab.

#### FACTS:

- Wohnung wurde 2023 kernsaniert
- Fischgräten Parkett
- Neue Heizung und Elektrik
- 1 Jahr alte Küche
- Wasserleitungen für Sanität neu
- Fenster wurden ca. 2010 getauscht

Kaufpreis: € 419.000,–

Wohnfläche: ca. 74,4 m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 5,4 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Beziehbar: ab sofort

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie den einzigartigen Charme dieser Wohnung mit Balkon!**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m



Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap