

**MODERNE 3-ZIMMER-WOHNUNG mit Balkon und Aufzug –
vollsaniert, 73m²!**



Objektnummer: 1757/440

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1957
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Nutzfläche:	74,33 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	10,00 m ²
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	159,53 €
Heizkosten:	140,86 €
USt.:	15,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



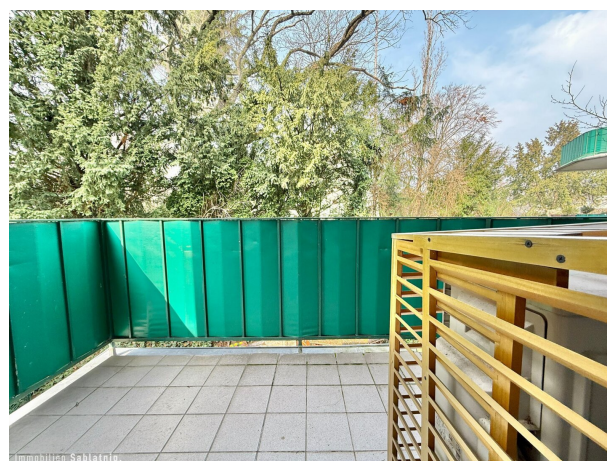
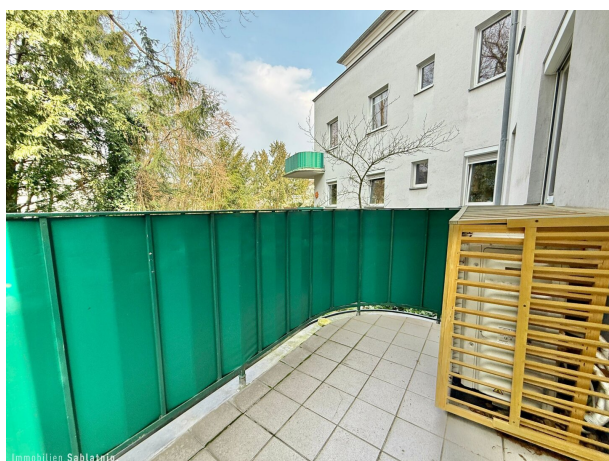
Axel Pagacz

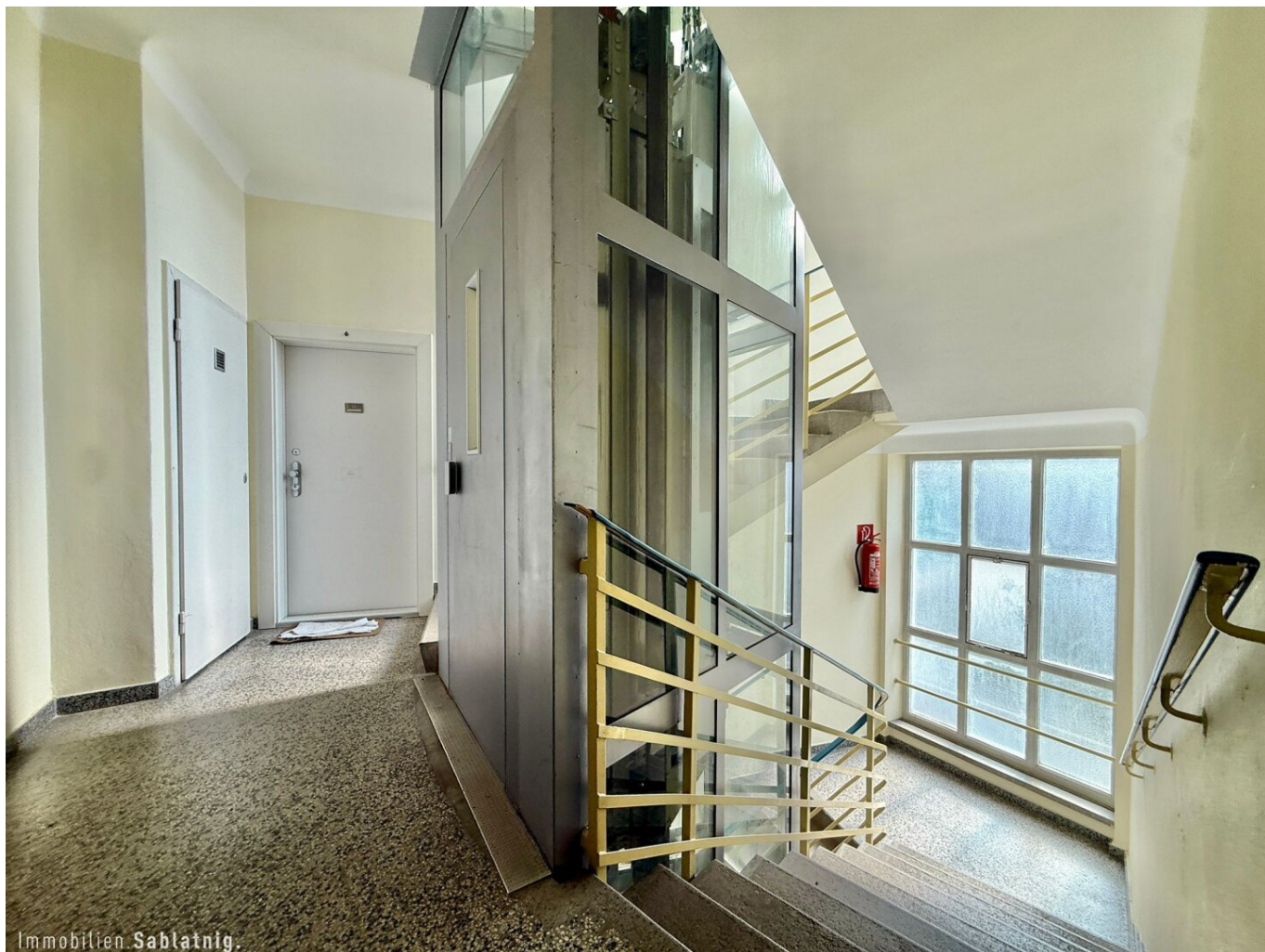
Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

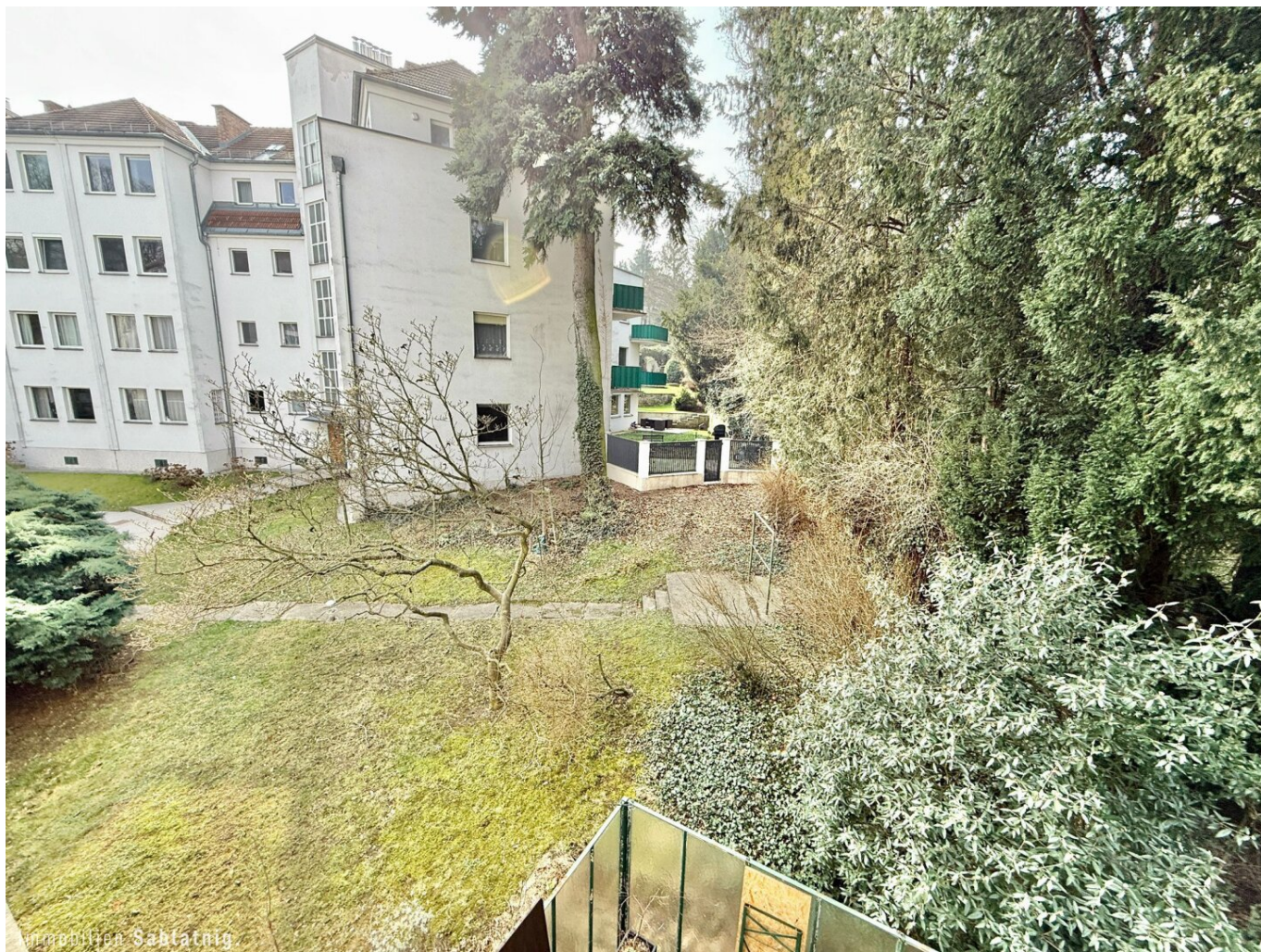


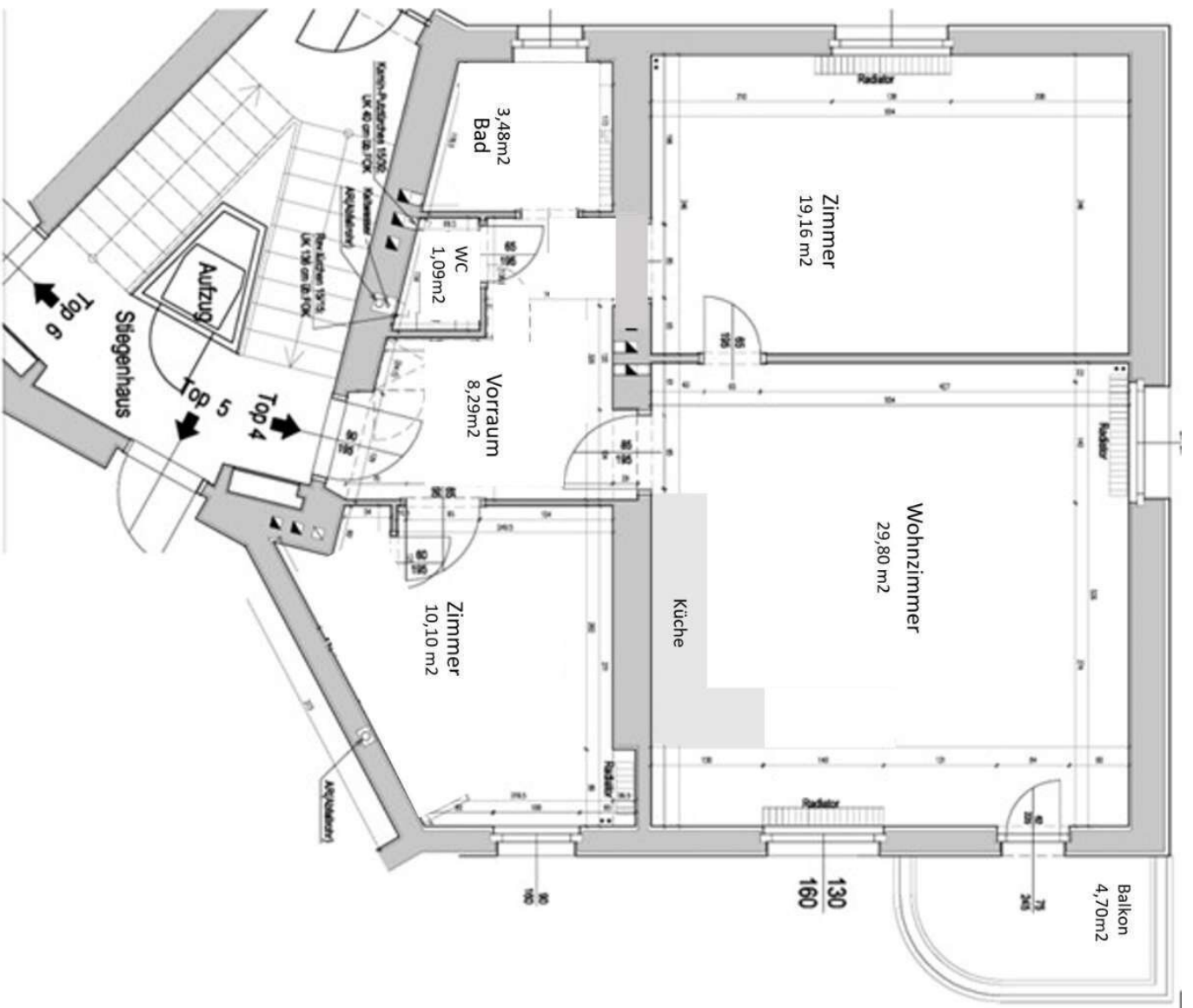












Objektbeschreibung

Die ca. 73 m² große Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Hauses und wurde kürzlich hochwertig generalsaniert. Edles Parkett, stilvolle Fliesen sowie eine durchdachte, funktionale Raumaufteilung verbinden zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige, offen gestaltete Wohnküche – ein heller, einladender Raum, der Kochen, Essen und Wohnen harmonisch vereint. Die moderne Einbauküche fügt sich nahtlos ins Raumkonzept ein und bietet viel Platz für gesellige Abende oder entspannte Stunden zuhause.

Zwei separat begehbare Schlafzimmer schaffen eine ideale Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereichen – perfekt für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles im Homeoffice.

Das Badezimmer überzeugt mit Fenster, Duschwanne und hochwertiger Ausstattung. Zusätzlich steht ein separates Dusch-WC zur Verfügung – ein komfortables Detail, das den Alltag spürbar aufwertet.

Balkon mit idyllischem Grünblick

Ein besonderer Mehrwert ist der ruhige Balkon, der den Wohnraum ins Freie erweitert. Umgeben von altem Baumbestand genießen Sie hier entspannte Stunden mit unverbaubarem Blick ins Grüne – ein seltenes Privileg in dieser Lage.

Lage – urban, exklusiv, bestens angebunden

Die Kombination aus Natur, Infrastruktur und Verkehrsanbindung macht diese Adresse außergewöhnlich attraktiv:

- U4-Station **Hietzing** mit direkter Verbindung in die Wiener Innenstadt
- Straßenbahn- und Buslinien mit Anbindung u. a. zum **Westbahnhof**
- Schnelle Erreichbarkeit der Westautobahn A1 (ca. 6 km) Richtung Linz, Salzburg oder Deutschland
- Das Einkaufszentrum **Auhof Center** befindet sich ebenfalls in rund 6 km Entfernung

Die hervorragende Infrastruktur von Hietzing bietet alles für den täglichen Bedarf in fußläufiger Distanz: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte sowie zahlreiche charmante Geschäfte.

Für kulinarische und gesellschaftliche Highlights sorgen traditionsreiche Adressen wie das **Café Dommayer** sowie das renommierte Restaurant **Plachutta**.

Zusätzliche Details

- Kellerabteil mit Fenster – trocken und gut nutzbar
- Fahrradabstellraum im Haus
- Personenaufzug
- Parkmöglichkeiten jederzeit vor dem Haus

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten: € 159,53
- Rücklage: € 137,70
- Heizkosten (Hauszentralheizung): € 140,86

Ablöse

Ablöse für die hochwertige Einbauküche: € 15.000,–

Fazit

Diese Immobilie vereint exklusive Grünlage, hochwertige Ausstattung und perfekte Infrastruktur in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Eine seltene Gelegenheit für alle, die höchste Wohnqualität in repräsentativer Umgebung suchen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [**+43 \(0\)678 129 30 10**](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap