

**DB IMMOBILIEN | Top sanierte 3,5 Zimmer Perle im  
schönsten Teil Hietzings zu verkaufen!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 463**

**Eine Immobilie von db immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	739.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	244,41 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	157,68 €

## Ihr Ansprechpartner

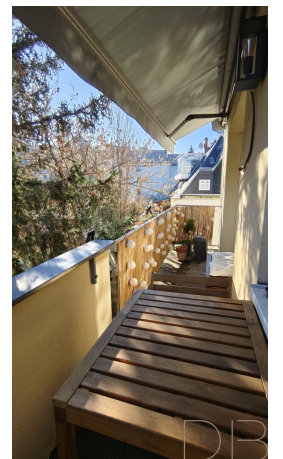


**Sandra Huemer**

DB IMMOBILIEN  
Birkengasse 12  
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 49 47 222

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















## Objektbeschreibung

In einer der exklusivsten und zugleich ruhigsten Wohngegenden des 13. Bezirks gelangt diese kernsanierte 3,5-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Hauses mit nur fünf Parteien in der Schweizertalstraße und besticht durch ihre perfekte Kombination aus begehrteter Lage, durchdachter Raumaufteilung und umfangreicher Modernisierung.

### Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche: **ca. 97 m<sup>2</sup>**
- **Nordwest-Loggia** ideal für Abendsonne
- **Südost-Balkon** mit Markise – perfekt für ein Frühstück im Sonnenschein
- Hochwertige **EWE-Küche** inkl. BOSCH- & SIEMENS-Geräten
- Badezimmer mit **Fußbodenheizung**
- **Gasheizung mit Radiatoren**
- **2 Kellerabteile**
- **Einzelgarage** im Eigentum
- **Gemeinschaftsgarten** mit idyllischem Altbaumbestand

### Modernisierungen & Zustand:

- 2011: Neue Fassade & neue Dacheindeckung
- 2011: Fenstertausch in der Wohnung
- 2019: **Kernsanierung** (Leitungen, Böden, Wände...)
- 2021: Neue Wohnungseingangstüre
- 2022: Erneuerung des Garagentors
- 2023: Austausch der Gasleitungen im Haus

Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Seitengassenlage, das exklusive Wohnumfeld und die hochwertige Ausstattung. Trotz der grünen Umgebung erreicht man in wenigen Minuten öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und das charmante Hietzinger Zentrum sowie den Lainzer Tiergarten.

Ein perfektes Zuhause für Paare, kleine Familien oder all jene, die eine stilvolle Wohnung in einer der besten Lagen Wiens suchen.

Die Wohnung steht voraussichtlich ab Anfang 2027 zur Verfügung.

**\* Videobesichtigung verfügbar - bitte erfragen Sie den Link! \***

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen!

**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://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap