

**Traumhafte Gartenwohnung in Hietzing mit  
Sanierungspotenzial in absoluter Ruhelage! Historisches  
und saniertes Villengebäude + Hochwertiges Umfeld!**



**Objektnummer: 297395**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ghelengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	86,20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	113,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,56 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 158,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,24
Kaufpreis:	750.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.635,99 €
Betriebskosten:	207,65 €
USt.:	20,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH



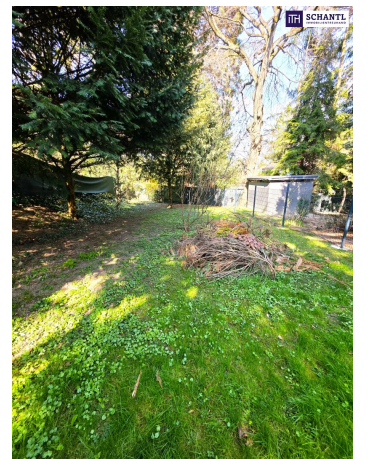
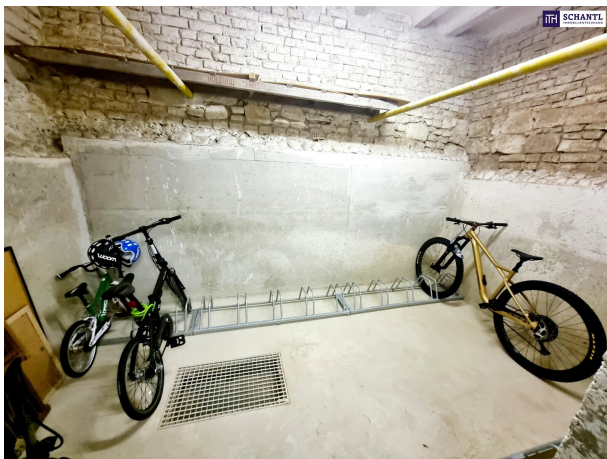


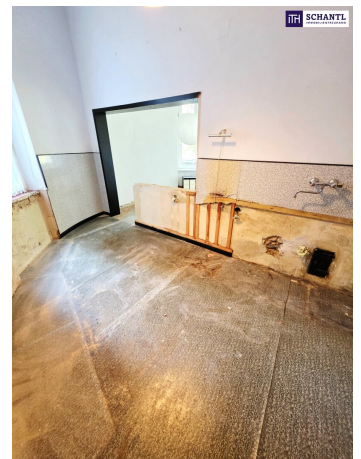


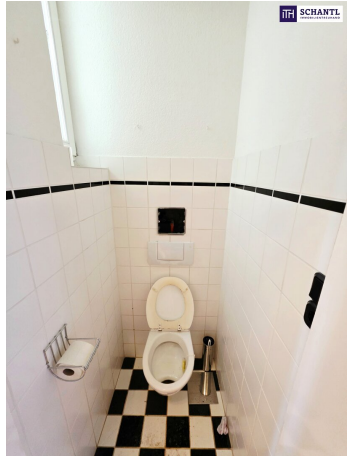


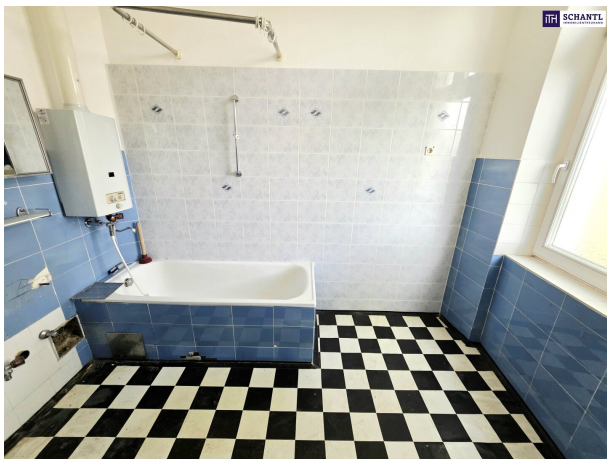






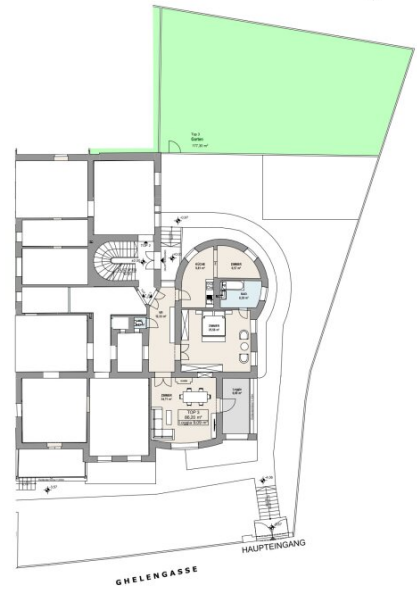
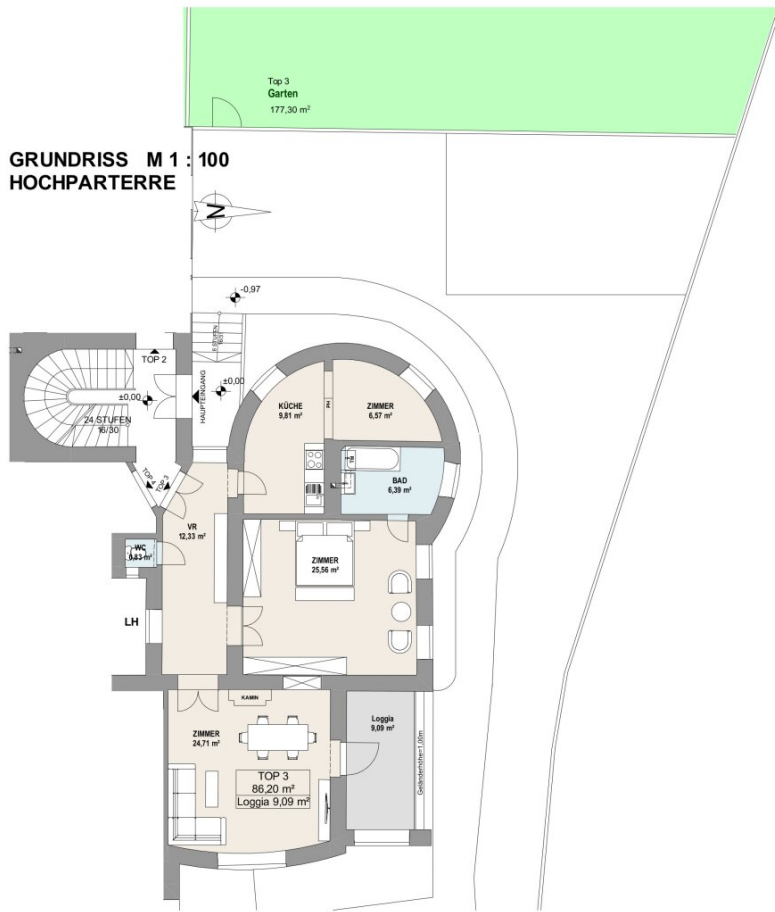








**GRUNDRISS M 1 : 100  
HOCHPARTERRE**



LAGEPLAN 1:250  
GHELENGASSE 30

<b>TOP 3</b>
<b>86,20 m<sup>2</sup></b>
<b>Loggia 9,09 m<sup>2</sup></b>
<b>Garten 177,30 m<sup>2</sup></b>

**HOCHPARTERRE**

1130 WIEN, GHELENGASSE 30

## Objektbeschreibung

**Traumhafte Gartenwohnung in Hietzing mit Sanierungspotenzial in absoluter Ruhelage!  
Historisches und saniertes Villengebäude + Hochwertiges Umfeld!**

**Gartenidylle trifft Gestaltungsfreiheit in Hietzing!**

Ihre neue Gartenwohnung wird Sie begeistern und bietet Ihnen die Möglichkeit, den Feinschliff ganz nach Ihren Vorstellungen umzusetzen! Die Wohnung teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe und ein gemütliches Ankommen, ein separates WC mit Fenster, eine separate Küche sowie ein kleines Zimmer (Arbeitszimmer oder Stauraum), ein großes und ruhiges Schlafzimmer mit Blick ins Grüne sowie ein Badezimmer mit Fenster und ein großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zur lauschigen Loggia mit Grün wohin das Auge reicht.

Highlight ist sicherlich der riesige Garten mit knapp 180m<sup>2</sup> im Hofbereich der Liegenschaft!

2024/2025 wurde bereits die Fassade und das Stiegenhaus liebevoll saniert.

Es besteht auch die Möglichkeit, die Wohnung hochwertig und wunderschön saniert zu erwerben zu einem Kaufpreis von € 879.000.-.

Wohnfläche: ca. 86,2m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 9,09m<sup>2</sup> + Traumgarten: ca. 177,30m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: € 750.000.-

Bezug: ab sofort

Worauf warten Sie noch? Wir beraten Sie gerne!

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

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 <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <1.000m

Universität <750m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap