

Preisattraktivität trifft Lebensqualität: Ihr Wohntraum in Hietzing!



Objektnummer: 1622

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	176,00 m ²
Nutzfläche:	198,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Terrassen:	1
Keller:	16,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 141,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	1.195.000,00 €
Betriebskosten:	444,40 €
USt.:	44,44 €
Provisionsangabe:	

43.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Franz H. Klein

KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 22



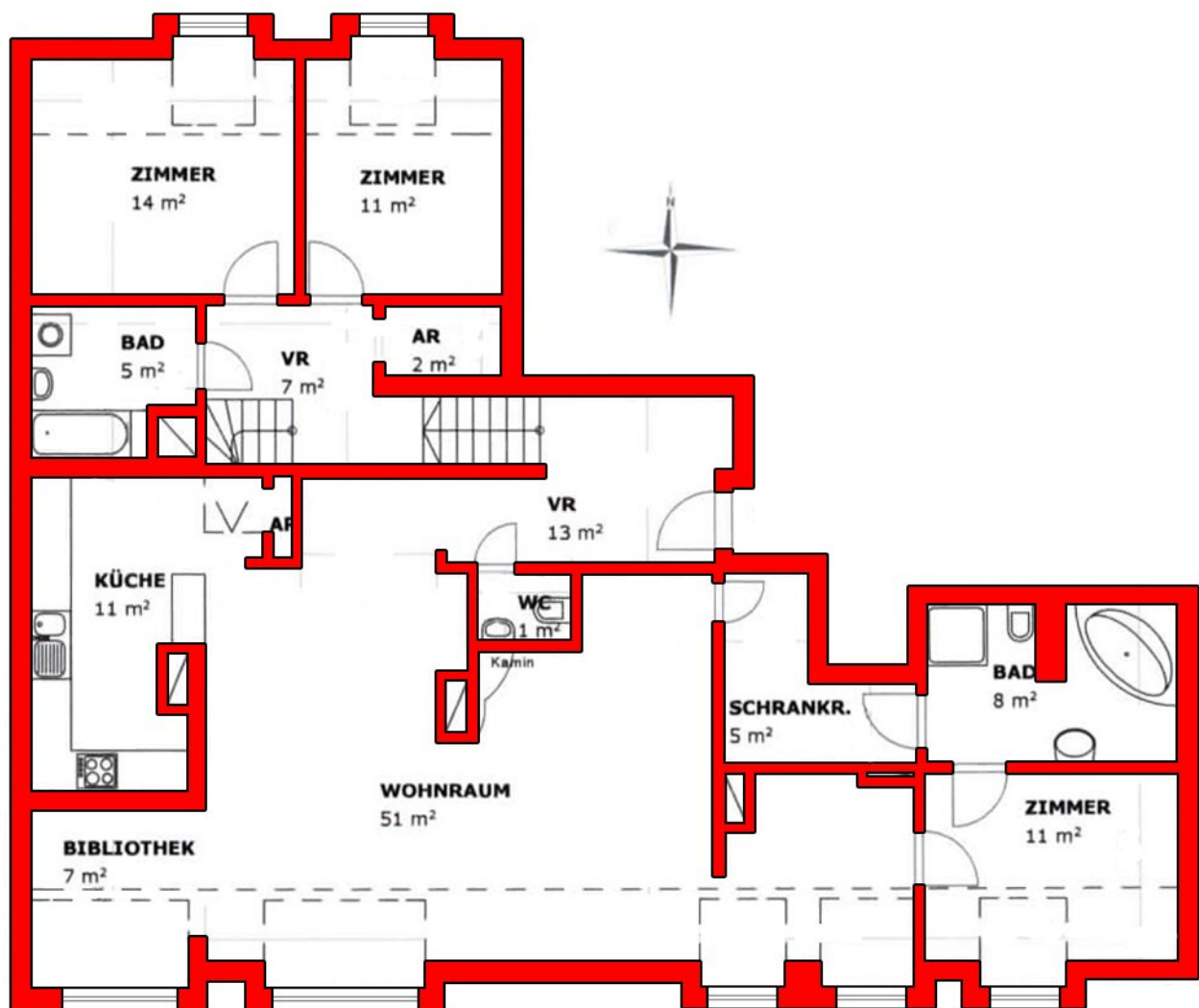
KI-DESIGNVORSCHLAG



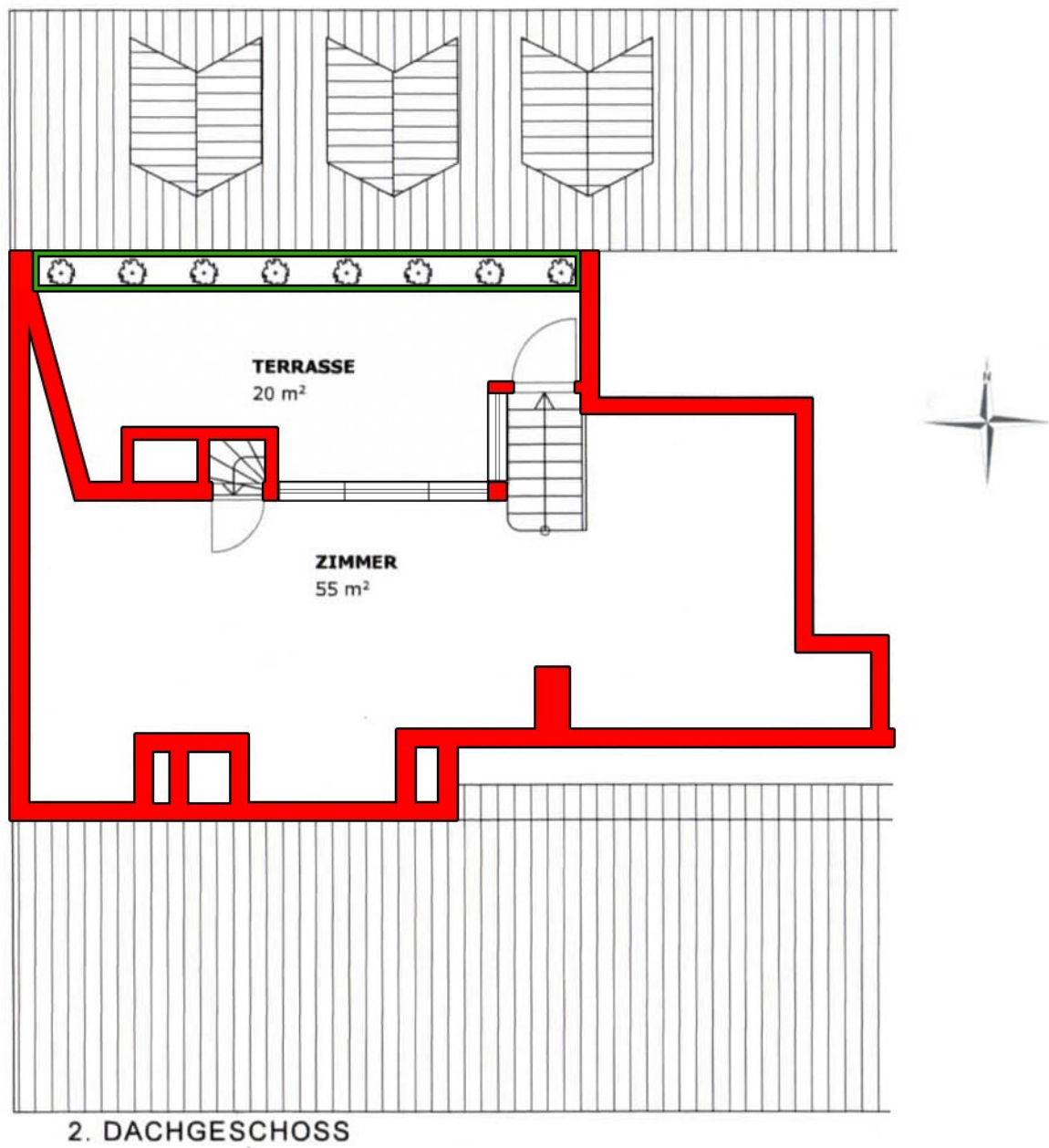








1. DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Nutzen Sie die Gelegenheit: Diese außergewöhnliche Immobilie in Hietzing ist ab sofort zu einem, attraktiven Kaufpreis von € 1.195.000,00 verfügbar. Erwerben Sie pure Lebensqualität in einer der exklusivsten Lagen Wiens.

Die Highlights im Überblick:

Großzügiges Raumangebot: 176 m² Wohnfläche, verteilt auf 5 lichtdurchflutete Zimmer – ideal für Familien oder anspruchsvolle Paare.

Top-Lage: Ruhiges, grünes Wohnumfeld im 3. Liftstock eines gepflegten Hauses in 1130 Wien und bestens angebunden: trotz der Ruhelage sind Sie hervorragend vernetzt. Die Linien 54A, 53A und 54B bedienen die Gegend um die Wlassakstraße. Sie verbinden Sie direkt mit den U-Bahn-Stationen U4 Hietzing sowie U4 Ober St. Veit. So erreichen Sie die Wiener City in kürzester Zeit – die perfekte Kombination aus Rückzugsort und urbanem Puls.

Outdoor-Oase: Eine stilvolle Terrasse mit Blick in die ruhige Nachbarschaft lädt zum Entspannen ein.

Rundum-Komfort: Inklusive eigenem Garagenplatz, zwei Badezimmern, einer modernen Tageslichtküche und einem geräumigen Hobbyraum im Kellerbereich. Ein Personenaufzug bringt Sie in Ihre Wohnung, sowie zu Ihren großzügigen Garagenplatz.

Stilvolles Wohnen auf hohem Niveau: Der durchdachte Grundriss trennt Wohn- und Ruhebereiche ideal voneinander. Hochwertiges Parkett und edle Fliesen unterstreichen den gepflegten Charakter der Wohnung. Ob als repräsentativer Stadtsitz oder gemütliches Familiennest – hier finden Sie den Raum, den Sie für Ihre Entfaltung brauchen.

Fazit: Mit einem Kaufpreis von € 1,195.000,00 € bietet diese Wohnung ein herausragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für den 13. Bezirk.

INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Klein unter [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

RECHTLICHER HINWEIS:

Die Voraussetzung für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) ist der Abschluss des Maklervertrages (siehe: das geltende Gesetz).

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

- Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
- Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap