

**Lichtdurchflutet & ruhig: 3-Zimmer-DG-Wohnung in  
Hietzing im 13. Bezirk zu kaufen!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3840\_144**

**Eine Immobilie von RE/MAX Inspire**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,80
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Masoumeh Kern**

RE/MAX Inspire  
Haidgasse 2  
1020 Wien









# Objektbeschreibung

## **Charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage – Speisinger Straße, 1130 Wien**

Willkommen über den Dächern von Hietzing!

Diese charmante und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im 5. Dachgeschoss (mit Lift) bietet ein ideales Zuhause für alle, die eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und herrliche Ausblicke zu schätzen wissen.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Hauses aus den 1970er-Jahren im 13. Wiener Bezirk – zwischen dem prachtvollen Schloss Schönbrunn und dem grünen Lainzer Tiergarten. Eine Gegend, die sowohl urban gut angebunden als auch wunderbar naturnah ist.

Besonders hervorzuheben ist der freie Ausblick, den Sie täglich aus dem 5. Stockwerk genießen dürfen. Alle Räume – einschließlich Bad und Küche – verfügen über Fenster, wodurch die Wohnung besonders hell und freundlich wirkt. Die Ausrichtung nach Norden und Westen bringt angenehmes Tageslicht bis in die Abendstunden.

Ein großzügiges Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer eignet, bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein trockenes, geräumiges Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum

### **Highlights der Wohnung**

- ? Lichtdurchflutete Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre
- ? Ideale Raumaufteilung – separates Wohnzimmer, Schlafzimmer und ein zusätzlicher Raum
- ? Separate Küche – perfekt für alle, die gerne kochen
- ? Bad und WC getrennt für mehr Komfort
- ? Kellerabteil inklusive – zusätzlicher Stauraum für Ihre Bedürfnisse
- ? Top Lage – hervorragende öffentliche Anbindung und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe

### **Die Raumaufteilung im Detail (s. auch Grundriss-Skizze; Größenangaben ca.)**

Wohnzimmer 23,2 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 13,0 m<sup>2</sup>

Zimmer 6,7 m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Dusche 3,0 m<sup>2</sup>

separates WC 1,0 m<sup>2</sup>

Küche 6,5 m<sup>2</sup>

Vorzimmer 10,2 m<sup>2</sup>

-----  
Wohnung (ca.) 63,5 m<sup>2</sup>  
Keller 5,0, m<sup>2</sup>

Ob für Singles, Paare oder kleine Familien – diese Wohnung bietet eine perfekte Mischung aus Ruhe, Helligkeit und urbaner Lebensqualität.

### **Lage und Infrastruktur**

- ? Ruhige Wohngegend mit viel Grün
- ? Straßenbahn- und Busverbindungen in unmittelbarer Nähe (Strassenbahn 62, 60), Nachtbus (60,62), Bus 56 A und B
- ? Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- ? Schulen und Kindergärten in der Umgebung

### **Besichtigung und Kontakt**

Gerne können Sie die Wohnung jederzeit persönlich besichtigen. Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen oder eine Terminvereinbarung:

- ? **0664 35 65 503** (Frau Masoumeh Kern)
- ? E-Mail auf Anfrage

### **Nebenkosten**

- ? 3,5% Grunderwerbsteuer
- ? 1,1% Grundbuchseintragung
- ? 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
- ? Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritter (z. B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm 87.0 kWh/

ebedarf: (m<sup>2</sup>a)

Klasse HeC

izwärmeb

edarf:

Faktor Ge 2.8

samtener

gieeffizien

z:

Klasse E

Faktor Ge

samtener  
gieeffizien  
z: