

**Attraktive 2-Zimmer-Wohnung zum selbst nutzen oder vermieten!**



**Objektnummer: 1565**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1130 Wien, Hietzing                     |
| Baujahr:                      | 1968                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 44,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 9,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 83,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,17                           |
| Kaufpreis:                    | 185.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 81,00 €                                 |
| Heizkosten:                   | 34,85 €                                 |
| USt.:                         | 15,07 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

6.660,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Wolczecki**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28  
1130 Wien








**IMMOBILIENCARD**  
Berufsausweis für Immobilienreuhänder

**KLEIN & PARTNER**  
**IMMOBILIEN**



**Ryszard Wolczecki**  
Vorname/Name

**Klein & Partner Immobilien GmbH**  
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Angestellter**  
Stellung im Unternehmen

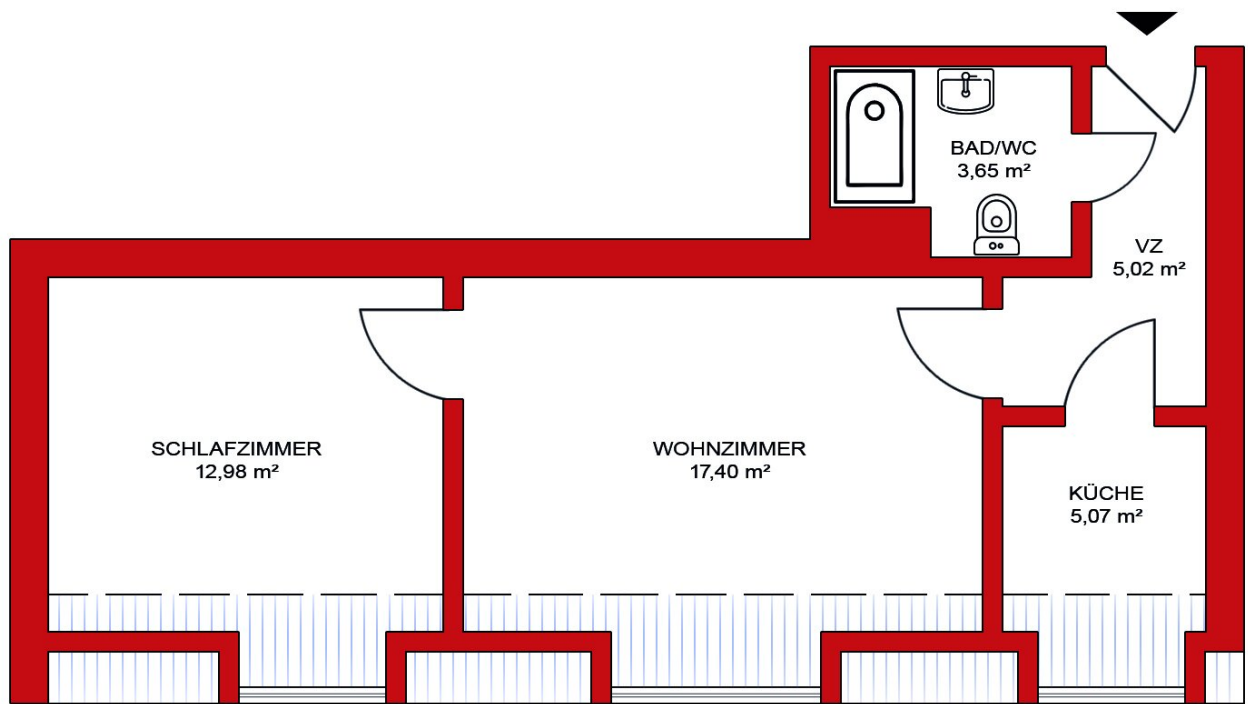
**Wien**  
Standort

**AT01005303**  
Treuhänder-Nummer

**260876t**  
Firmenbuchnummer

gültig bis  
**12/2026**



## Objektbeschreibung

Leben Sie in einem Stadtteil, das für seine hohe Lebensqualität bekannt ist und genießen Sie entspannte Stunden in Ihrem neuen Zuhause, während die Umgebung eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und Annehmlichkeiten bietet.

Mit einer großzügigen Fläche von 44m<sup>2</sup> bietet die Wohnung Platz genug, sowohl für Singles als auch für Paare. Mit ihren 2 Zimmern vermittelt diese Immobilie einen hohen Wohnkomfort gepaart mit wunderbarem Lebensgefühl.

Dank der Lage im 3. Stock und der Süd-Ost-Ausrichtung sind die Räume lichtdurchflutet und das Wohnungsinnere hat eine wunderbar angenehme Atmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht es, die Wohnung nach eigenen Wünschen zu gestalten.

Das Haus verfügt über keinen Aufzug, daher ist diese Immobilie eher für Menschen geeignet, die fit bleiben möchten. Eine Praktische Ergänzung zu der Wohnung bildet ein großes, trockenes Kellerabteil.

Der erschwingliche Kaufpreis macht diese Immobilie zu einer verlockenden Kaufgelegenheit für alle, sei es als Eigenheim aber oder als Anlageobjekt.

Denn sie bietet sich auch an, als hervorragendes Investitionsobjekt. Sie musste nämlich noch nie lange auf den geeigneten Mieter warten, was ein guter Grund für vorausschauende Investoren ist, hier rasch zuzuschlagen.

Das öffentliche Verkehrsnetz sichert eine rasche Verbindung mit der Stadtmitte. Oder wollen Sie raus aus der Stadt? Dafür sorgt die naheliegende Westautobahn.

Die Umgebung ist sonst geprägt von einem vielfältigen Angebot an Annehmlichkeiten. Egal ob es um die Gesundheit, Einkaufen, Bildung oder Freizeitgestaltung geht - alles befindet sich entweder in unmittelbarer Nähe oder ist schnell erreichbar.

Profitieren Sie also einerseits von der absoluten Ruhe und Gemütlichkeit, die diese Wohnung bietet und andererseits von der lebendigen Umgebung, die alle Wünsche erfüllt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von diesem einzigartigen Angebot zu überzeugen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

### **INFOS & BESICHTIGUNGEN:**

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter [+43 699 14146868](tel:+4369914146868) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

### **RECHTLICHE HINWEISE / KAUFABWICKLUNG:**

- Aus unseren Nachweis- und Informationspflichten gegenüber der Verkäuferseite informieren wir, dass wir nur Anfragen bearbeiten können, die den vollen Namen, eine gültige E-Mail-Adresse sowie aktuelle Telefonnummer der anfragenden Person beinhalten.
- Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss des Maklervertrages, die unbedingte Grundlage darstellt.
- Die Abwicklung des grundbuchsfähigen Kaufvertrages erfolgt durch die Anwaltskanzlei Dr. Stefan Messner, 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22.

### **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).

### **COPY RIGHTS!**

Der gesamte Inhalt der Anzeigen und Exposeen (sämtliche Texte und Bilder) ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum des Autors, Herrn R. Wolczecki und dürfen ausschließlich mit seinem schriftlichem Einverständnis als Urheber kopiert, vervielfältigt oder verwendet werden.

### **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 <1.500m

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 <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap