

Exklusives Wohnen in Hietzing – Luxus im Grünen mit Perspektive!



Ausblick Terrasse in den Eigengarten

Objektnummer: 5597/378

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,71 m²
Nutzfläche:	122,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	301,80 m²
Keller:	3,38 m²
Heizwärmebedarf:	C 83,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	768.000,00 €
Betriebskosten:	255,89 €
USt.:	25,81 €
Infos zu Preis:	

Der GESAMTKAUFPREIS beträgt 798.000 EUR inkl. Garagenplatz

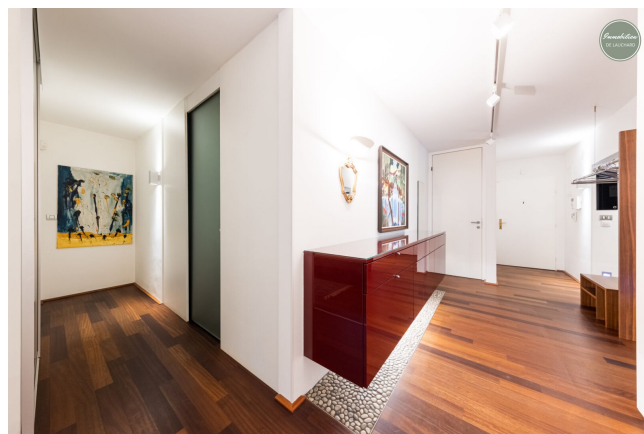
Provisionsangabe:

27.648,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner













Objektbeschreibung

**Exklusives Wohnen in Hietzing – Luxus im Grünen mit Perspektive!
Eigengarten | 2 Terrassen | Garagenplatz**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer stilvollen Gartenwohnung in einer der begehrtesten Lagen Wiens: Hietzing

Highlights auf einen Blick:

- Privater Garten – Ihre persönliche Ruhe-Oase
- 2 sonnige Terrassen (west- und ost-seitig) mit Blick ins Grüne
- Lichtdurchflutete knapp 93 m² Wohnfläche mit hochwertiger Ausstattung
- Ruhige Lage mit bester Infrastruktur
- Garagenplatz – bequem & sicher
- Pool im Garten möglich, Anschlüsse für Outdoor-Küche vorhanden
- Erweiterung auf 4 Zimmer einfach umsetzbar

Lage & Umgebung:

Zwischen Speisinger Straße und Königberg gelegen, genießen Sie hier das Beste aus zwei Welten:

Grüne Idylle und städtische Anbindung. In wenigen Gehminuten erreichen Sie:

- Supermärkte, Bank, Apotheke, Post, Cafés, Restaurants & Dienstleister
- Schulen, Kindergärten & medizinische Versorgung (Klinik Hietzing in 12 Min.)
- Öffentliche Anbindung (Straßenbahnen 60, 62 und 10) für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer familiären Atmosphäre.

Ideal für Familien, die ein Zuhause suchen das mitwächst, Paare, die ein Homeoffice oder ein Gästezimmer brauchen und alle, die stilvoll und ruhig im Grünen wohnen, aber auf gute Nahversorgung und öffentliche Anbindung nicht verzichten möchten.

Beschreibung: Ihr neues Zuhause wartet!

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Ort zum Leben, Entspannen und Genießen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Hietzing - Luxus im Grünen mit Perspektive!

Terrassen & Außenbereich:

- Westseitiger privater Eigengarten mit ca. 200 m² und Hauptterrasse mit ca. 42 m² - genießen Sie die Natur, das morgendliche Vogelkonzert erste Reihe fußfrei und Platz zum Chillen und Grillen gibt es auch
- Ostseitiger Vorgarten mit 12 m² Terrasse - ideal für den **Morgenkaffee** und heiße Tage
- Gartengeräte-Hütte
- **On Top:** Optionaler **Poolbau** möglich (bis zu 8 x 4 Meter) – Ihr persönlicher Sommertraum

Raumkonzept:

- Großzügige 92,71 m² Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertigem Echtholz-Parkettboden für gemütliches Wohnen
- Helles, 42 m² großes Wohnzimmer mit großzügigen Fensterflächen und Ausgängen in den privaten Garten und auf die große westseitige Terrasse
- **Plus der Extraklasse:** Mit einer **einfachen Wand lässt sich im Wohnzimmer** rasch **ein viertes Zimmer mit 12 m² und eigenem Ausgang auf die westseitige Terrasse und in den Garten** schaffen. (siehe alternativer Grundriss)
- **Markenküche** von Eggersmann mit Gaggenau Geräten: Offene Wohnküche mit Barelement – perfekt für Genussmomente und gemeinsames Kochen
- Zwei weitere gut geschnittene Zimmer, eines davon mit **eigener Terrasse** und Vorgarten ostseitig
- Großzügige Diele mit praktischem Schrank, ideal versteckt ist hier die Waschmaschine & ein Zusatzboiler.
- Schrankraum
- Bad mit Feinsteinzeug, Badewanne und Dusche
- WC mit Handwaschbecken
- Kellerabteil: Praktischer, zusätzlicher Stauraum für Haushaltsgegenstände und Hobbys
- **Heizung:** Fußbodenheizung, Gas-Brennwerttherme für effiziente Wärme
- Tiefgaragenplatz im Wohnungseigentum– bequem und sicher mit dem Aufzug erreichbar

Technische Details:

- Alarmanlage
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- per Funk steuerbare Rollläden
- barrierefrei
- Anschlüsse im Garten für Outdoor-Küche und Bewässerungsanlage

Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinien 60, 62 und 10 | 2 min zu Fuß (Hofwiesengasse), Linie 10 (Preyergasse)

Bahnhof Speising - S-Bahn S80 | 4 min zu Fuß

Buslinie N60 und N62 | 2 min zu Fuß

Klinik Hietzing | 12 min zu Fuß oder 2 Straßenbahnstationen

Lainzer Platz | 10 min zu Fuß

Lainzer Tor | 15 min öffentlich (56B Bus) | 40 min zu Fuß | schöne Laufstrecke

Hietzinger Bad | 15 min zu Fuß | oder öffentlich (60 Strassenbahn)

Umgebung:

Geschäfte des täglichen Bedarfs in direktem Umfeld: Supermarkt, Apotheke, Post, Bank

Wambacher Heurigenrestaurant | 12 min zu Fuß | 10 min öffentlich (60 Strassenbahn)

Plachutta, Brandauer Schlossbräu, Cafe Dommayer (Hietzinger Platz) 15 min (60 Strassenbahn)

Francesco Speisinger Straße | 12 min öffentlich (60 Strassenbahn)

Schönbrunner Schlosspark

Volksschule Speising

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Wohnung - **eine selten gute Option im 13. Bezirk!**

Kaufpreis EUR 768.000,-- dies ist ein Richtpreis der sich je nach Anfragesituation nach oben oder unten bewegen kann.

Der Kaufpreis für die **Garage** beträgt **EUR 30.000,-- und wird mitverkauft** (es gibt keine Möglichkeit ohne Garagenplatz zu kaufen).

Besichtigungen: Gerne stehe ich Ihnen nach telefonischer Terminvereinbarung zur Verfügung.

WICHTIGE AKTUELLE INFORMATION FÜR EIGENNUTZER: SIE KAUFEN EINE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG SEIT 1. JULI 2024 BIS 1. JULI 2026.

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

(c) Birgit Naimer - birgitnaimer_austriaphoto

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap