Altbaujuwel mit Charme – Erstbezug nach Sanierung nahe U4 Hietzing

20250730_100918

Objektnummer: 141/83746

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	165,40 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	E 163,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,47
Gesamtmiete	2.649,94 €
Kaltmiete (netto)	2.097,60 €
Kaltmiete	2.649,94 €

Ihr Ansprechpartner

Josef Strozer

Rustler Immobilientreuhand

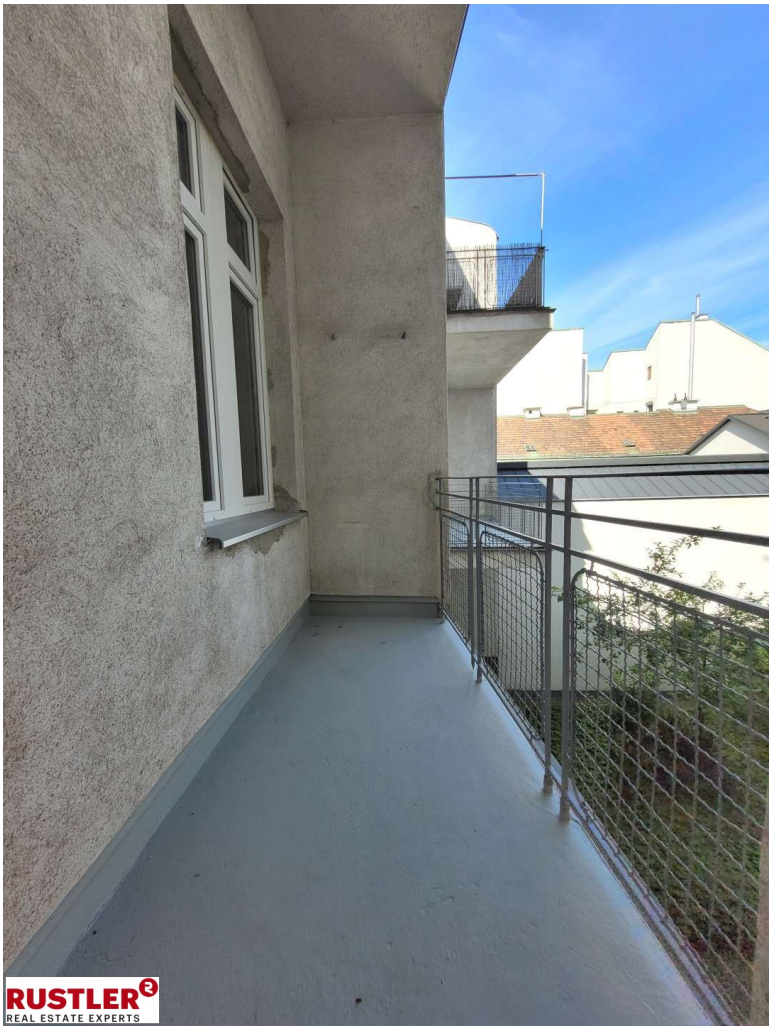
T +43 1 894 97 49 684
H 0676/834 34 684

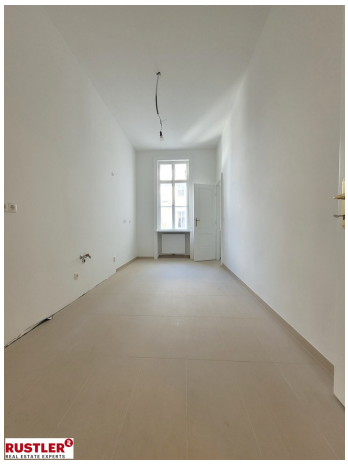
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

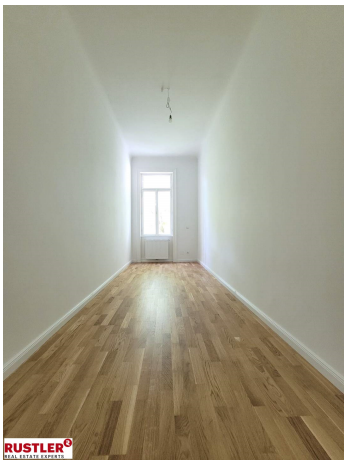
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

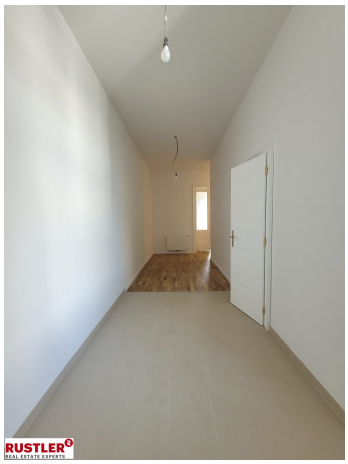




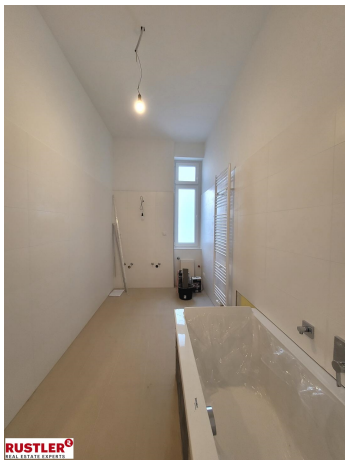
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

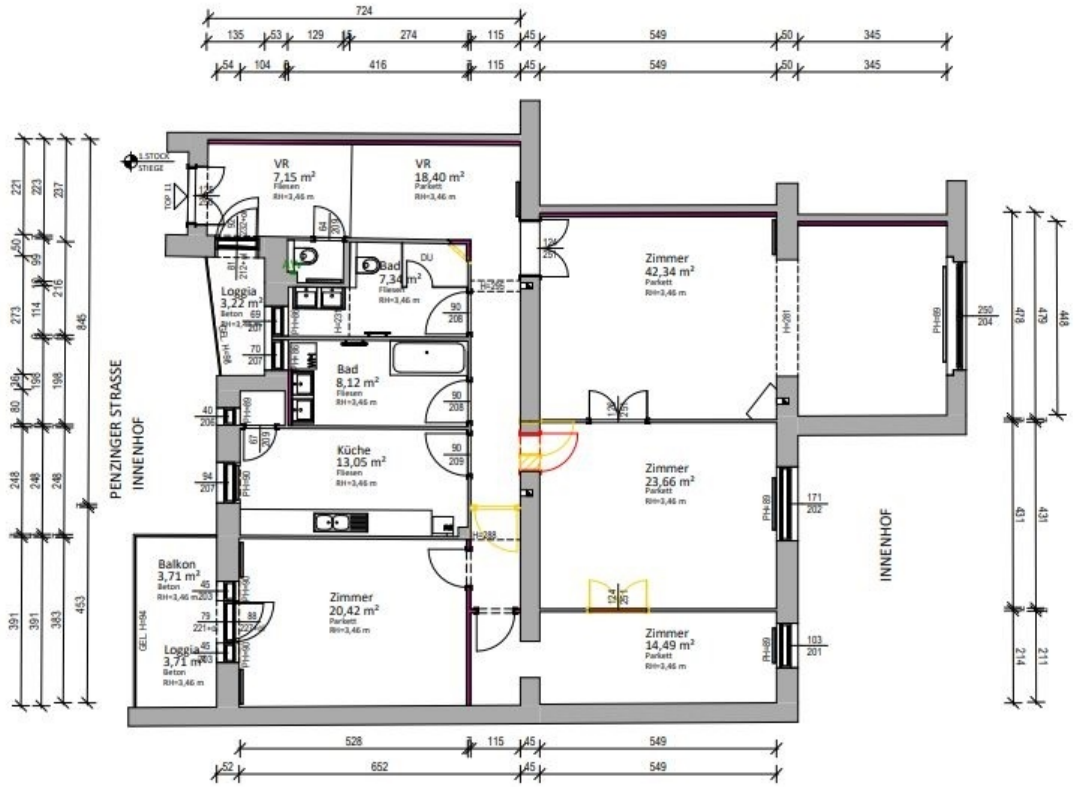
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS


RUSTLER



RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS


RUSTLER



RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

Altbaujuwel mit Charme – Erstbezug nach Sanierung nahe U4 Hietzing In begehrter Lage des 14. Bezirks, nur wenige Schritte von der U-Bahn-Station Hietzing entfernt, erwartet Sie **dieser großzügige Altbautraum auf rund 165 m² Wohnfläche** – stilvoll saniert und bezugsbereit. Die 4-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre elegante Raumhöhe, klassischen Altbaudetails und die gelungene Verbindung aus historischem Flair und modernem Komfort. Zwei Balkone erweitern das Wohngefühl ins Freie und bieten Raum für entspannte Stunden. Das durchdachte Raumkonzept umfasst: • **4 großzügige Zimmer** mit Altbauflair • **Zwei moderne Bäder**, eines mit Dusche, eines mit Badewanne • **Zwei separate WCs** für maximalen Komfort • **Zwei Balkone**, ideal für Morgenkaffee oder Abendsonne Die Infrastruktur ist hervorragend: Nahversorger, Cafés und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Schlosspark Schönbrunn ist in wenigen Gehminuten erreichbar – genauso wie die **U4-Station Hietzing**, die Sie direkt ins Stadtzentrum bringt. Fazit: Diese Wohnung vereint Wiener Altbau-Charme mit hochwertiger Sanierung, großzügigem Platzangebot und bester Lage – **ideal für Familien, Paare oder als repräsentativer Wohnsitz mit Stil.**