

## **Gartenseitig gelegene Balkonwohnung mit Fernblick auf die Otto Wagner Kirche und vielen Extras**



Balkon mit Gartenblick

**Objektnummer: 583380**

**Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,39 €
<b>Heizkosten:</b>	76,35 €
<b>USt.:</b>	25,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Rohr-de Wolf**

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Mariahilfer Strasse  
1060 Wien

T +43 699 1585  
H +4369915853

Gerne stehe ich  
Verfügung.

n zur











## Objektbeschreibung

### Herrlich bequeme Balkonwohnung mit zahlreichen Extras in Hietzing

So zentral im beliebten 13. Bezirk zu wohnen und auch noch einen großen Balkon Ihr eigen zu nennen, hat schon eine besondere Qualität!

Die gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Liftstock einer Liegenschaft, die vor weniger als 10 Jahren generalsaniert wurde, auch die Wohnung selbst wurde zur ungefähr gleichen Zeit renoviert.

Der äußerst gepflegte Neubau aus den 1980er-Jahren hat einen sehr modern gestalteten Eingang, der von der Straße barrierefrei betreten werden kann und auch der Garten, der zur allgemeinen Nutzung steht, ist barrierefrei begehbar.

Die Wohnung ist rein gartenseitig gelegen, durch die großen Fenster und die zweiflügelige Balkontür kommt viel Licht in die nordostseitig gelegenen Räume, der freie Blick reicht weit über die Baumkronen in Richtung Otto Wagner Kirche.

Die Wohnung hat fast 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, der Balkon mit rund 7 m<sup>2</sup> lässt sich hervorragend nutzen. Der Balkon ist rechteckig und weist ebenso wie das Wohn- und Schlafzimmer in einen Garten mit altem Baumbestand. Die Raumhöhe beträgt rund 2,50 Meter.

Die monatlichen Kosten sind mit € 270,- inklusive Reparaturrücklage und Heizkostenkonto sehr moderat und auch die Reparaturrücklage ist gut dotiert, die Vorschreibung wird aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen ab Jänner 2026 geringfügig erhöht.

#### Die Raumaufteilung:

- Vorraum
- Bad
- getrenntes WC
- Gang mit Platz für einen Einbauschränk
- Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon und einem großen Durchbruch zur Küche
- zurückversetzte Küchenzeile
- Schlafzimmer

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, der Mieter hat jedoch sein Mietverhältnis bereits gekündigt und kann jederzeit ausziehen. Die Wohnung wird bestandfrei übergeben. Wir

ersuchen jedoch um Verständnis, dass wir aus Rücksicht auf den Mieter nicht mehr Fotos von der Wohnung zeigen können.

Das Haus wird durch eine Hauszentralheizung beheizt, die Kosten sind in den Betriebskosten bereits enthalten.

### **Die Ausstattung:**

- Vorraum mit Platz für eine Garderobe und einen Einbauschränk
- Bad mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss (es gibt zusätzlich eine Waschküche im Keller)
- WC mit Lüftung getrennt
- Küche mit Herd (Ceranfeld), Backrohr, Geschirrspüler (u.U. reparaturbedürftig), Dunstabzug, Kühlschrank mit Gefrierteil, Ober- und Unterkästchen ausgestattet, die Rückseite der Küche ist verflies
- Parkettböden im Stabparkett bzw. Fliesen in Bad und WC
- große Holzfenster mit Isolierverglasung

### **Die Gemeinschaftseinrichtungen im Haus sind sehr gut gepflegt:**

- Waschküche mit Waschmaschine, Trockner und Bügelmaschine
- Fahrradabstellraum gleich beim Eingang, stufenlos erreichbar
- Fitnessraum/ Multifunktionsraum mit Tischtennistisch und Blick in den Garten
- Gartenmitbenutzung
- Lift, der bis in den Keller fährt
- Sauna mit Dusche, WC und Liegeraum
- WC vor dem Gemeinschaftsraum
- Garage, in der aber keine Plätze verfügbar sind - zur Wohnung gehört kein Parkplatz

### **Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten:**

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Einkaufsmöglichkeiten könnten wahrlich nicht besser sein.

Die U4 ist nur einen Katzensprung entfernt, die Straßenbahn-Nummer 10 (Unter St. Veit) verläuft in der parallel verlaufenden Hietzinger Hauptstraße. Sie wohnen in einer sehr guten, ruhigen Wohnlage im beliebten 13. Bezirk in einer verkehrsberuhigten Straße mit altem Baumbestand zu beiden Seiten der Straße. Gleich wenn Sie aus dem Haus treten, sehen Sie auf die Fassaden schöner Gründerzeithäuser wie z.B. auf das der Polnischen Botschaft.

Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten haben Sie am Hietzinger Platz, im Einkaufszentrum Hietzinger Hauptplatz und entlang der Hietzinger Hauptstraße. Mehrere äußerst beliebte Restaurants und Kaffeehäuser wie das "Marios", der "Plachutta" und das "Café Dommayer" liegen fast vor der Tür.

Wenn Sie Ihre Freizeit gerne in freier Natur verbringen, ist diese Lage ebenfalls perfekt für Sie: Der Park des Schlosses Schönbrunn, der berühmte Zoo in Schönbrunn und auch der Lainzer Tiergarten bieten sich dafür an.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Da wir bereits wiederholt für den Auftraggeber tätig waren, weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin, wir sind als Doppelmakler tätig.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap