

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung am Marschallplatz – Hell,
ruhig und mit bester Lage in Hetzendorf**



Objektnummer: 960/73350

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	161,29 €
USt.:	16,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Christine Klingler

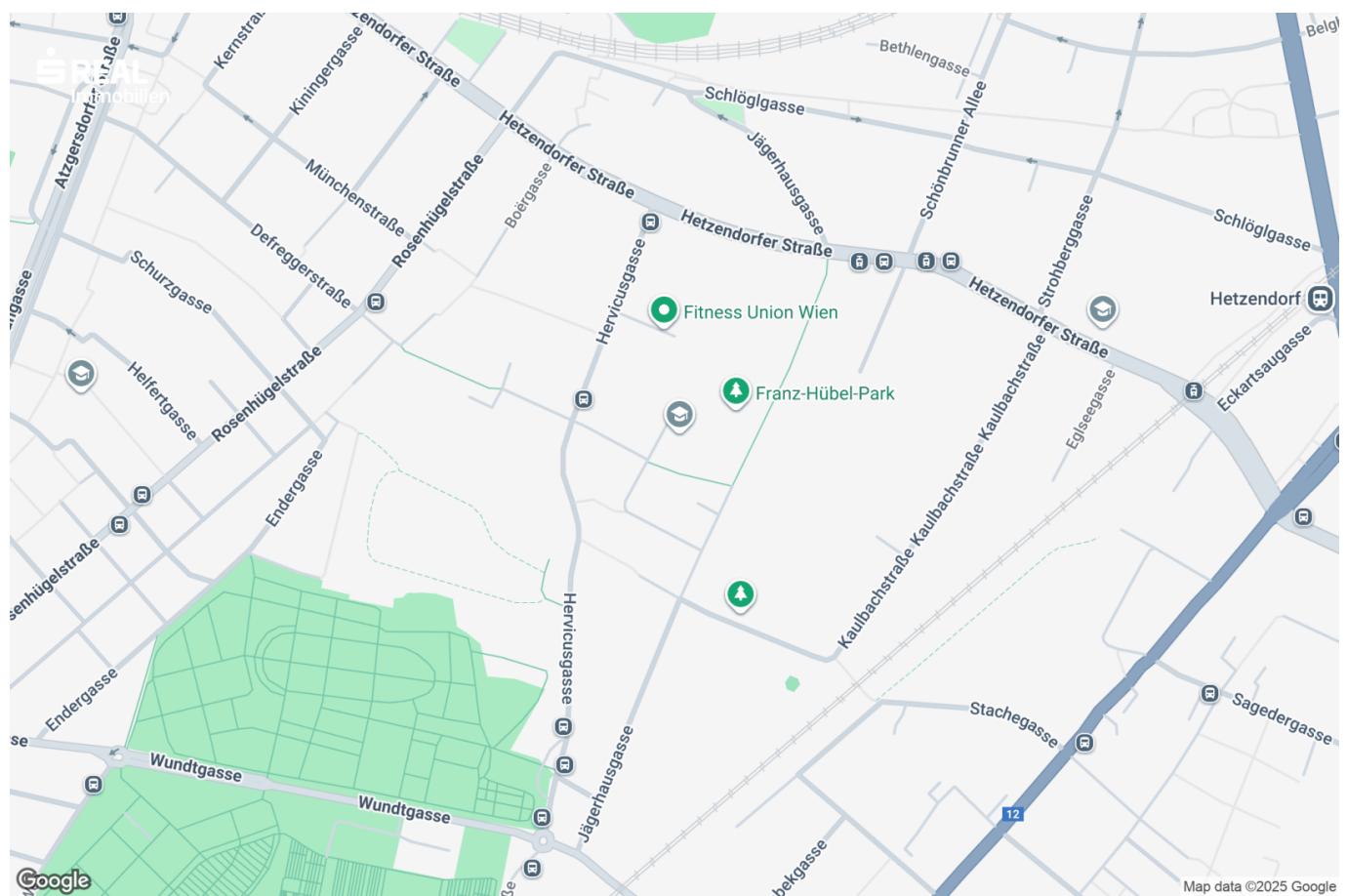
Region Wien & NÖ Ost
Landstraße Hauptstraße 60
1030 Wien







Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühlloase mitten in Hetzendorf, direkt am idyllischen Marschallplatz! Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock kombiniert eine ruhige Atmosphäre mit hervorragender Anbindung und einer einzigartigen Umgebung. Dieses Objekt wird mit unserem besonderen Angebotsverfahren immo-live angeboten.

Highlights der Wohnung:

- **Lichtdurchflutet und ruhig:** Der direkte Blick auf den Kirchplatz und seinen alten Baumbestand schafft ein helles und harmonisches Wohngefühl.
- **Perfekte Raumaufteilung:** Beide Zimmer sind in etwa gleich groß und getrennt begehbar – ideal für Paare, Singles oder als WG geeignet.
- **Große Küche mit Essplatz:** Voll ausgestattet mit sämtlichen Elektrogeräten, ein perfekter Ort für kulinarische Momente.
- **Komfortables Badezimmer:** Ausgestattet mit einer Eckbadewanne und einem Waschmaschinenanschluss.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Ein trockenes Kellerabteil ergänzt das Raumangebot optimal.

Lage, die begeistert:

Die Wohnung liegt im Herzen von Hetzendorf, einem der charmantesten Stadtteile des 12. Bezirks, bekannt für seine angenehme Mischung aus urbaner Infrastruktur und grüner Idylle.

- **Direkt am Marschallplatz:** Die ruhige Lage mit Blick auf den Kirchplatz und die prachtvollen alten Bäume verleiht der Wohnung eine besondere Wohnqualität.
- **Optimale Infrastruktur:** Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem erwarten Sie eine lebendige Auswahl an Cafés, Restaurants und Bars.
- **Erstklassige Verkehrsanbindung:** Mit der Straßenbahnlinie 62 oder dem Bus 63A gelangen Sie in wenigen Minuten zur U-Bahnstation Meidling oder zum Bahnhof Hetzendorf – perfekt für Pendler oder City-Liebhaber.

Freizeit im Grünen – direkt vor der Tür:

Hetzendorf punktet mit einem besonders hohen Freizeitwert. In nur 25 Minuten erreichen Sie zu Fuß die beeindruckende Gloriette und den weltberühmten Schlosspark Schönbrunn. Ideal für ausgedehnte Spaziergänge, Jogging-Runden oder ein entspanntes Picknick im Grünen. Im Sommer lädt das Schönrunner Bad zu erfrischenden Stunden ein – eine perfekte Ergänzung für Ihren neuen Lebensstil.

Fazit:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen die ideale Kombination aus Ruhe, Licht und zentraler Lage. Ob als Eigenheim oder für eine WG – hier finden Sie ein Zuhause, das Ihren Ansprüchen an Komfort, Stil und Lebensqualität gerecht wird.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom Charme dieser besonderen Immobilie begeistern!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap