

## **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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Christine Klingler**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

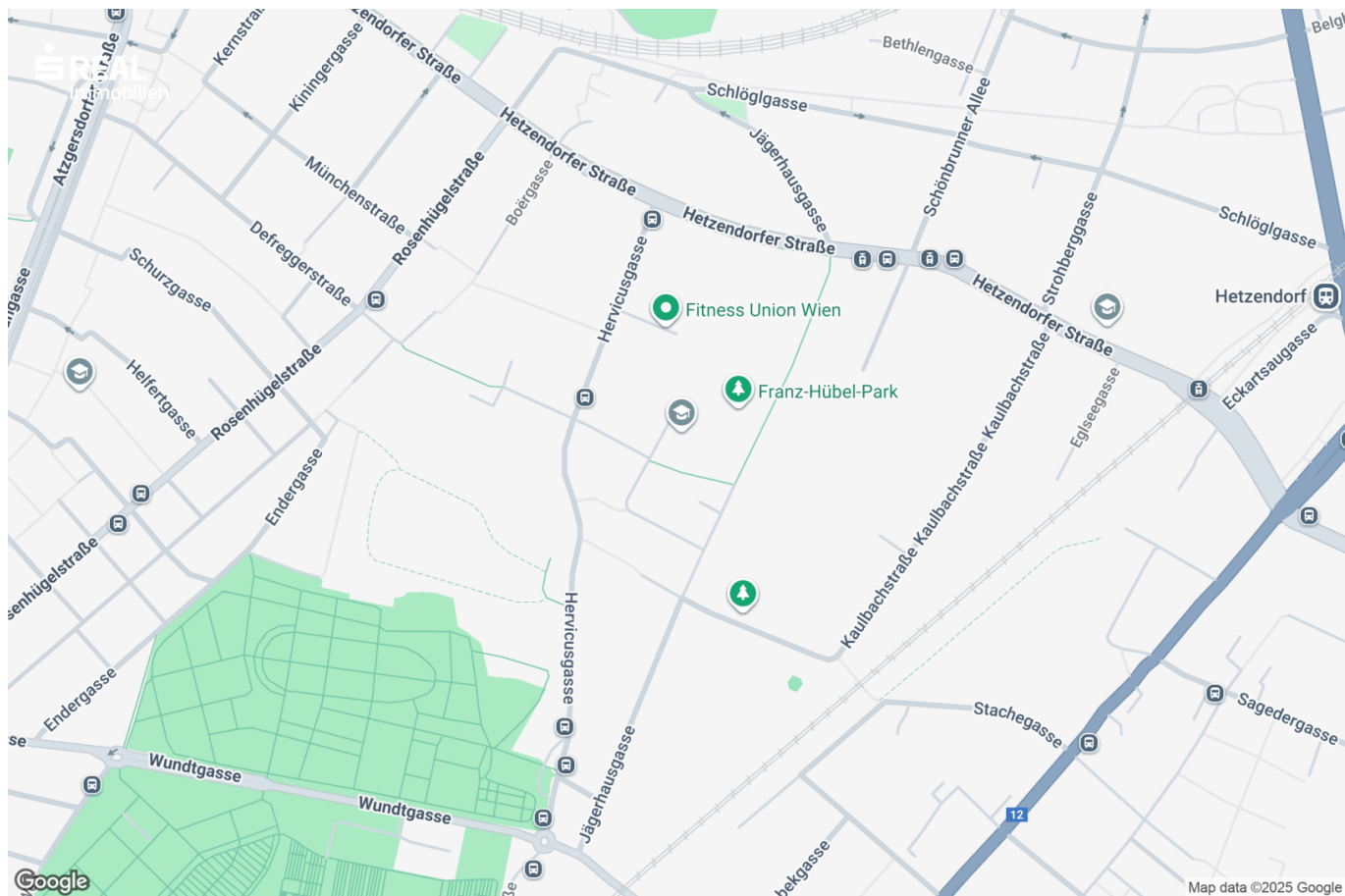








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase 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 erwartet 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 Schönbrunner 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