

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Toplage bei Schönbrunn



3SI MAKLER

Objektnummer: 21530

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hietzinger Hauptstraße 74
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien, Hietzing
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 44,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	319.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Petra Krapfenbauer

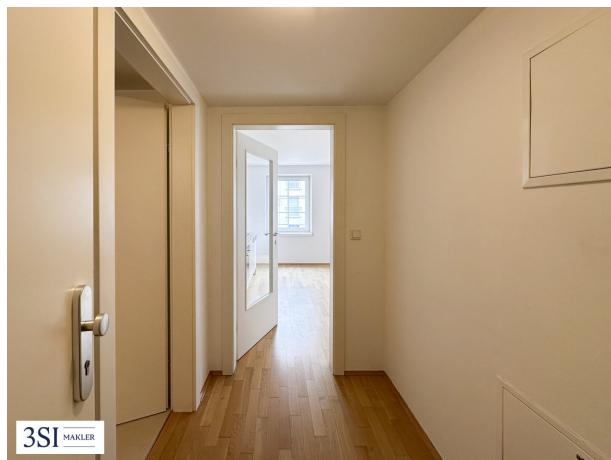
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57  
H +43 660 83 23 658





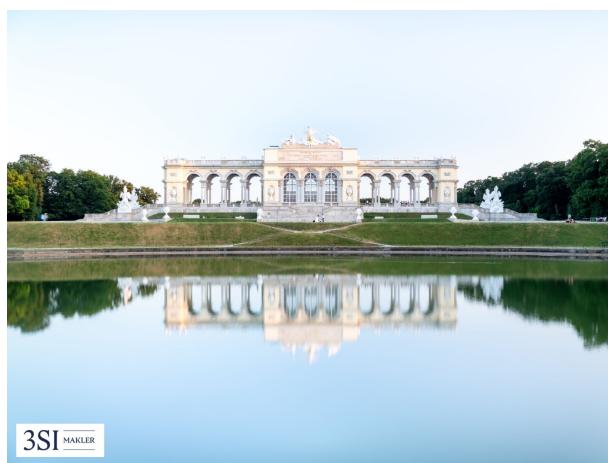
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



Hietzinger Hauptstraße  
74  
1130 Wien

Top 5 • 2 OG

Wohnfläche 43,24 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Wohnküche
- 4 Schlafzimmer
- 5 AR



Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss verbindet urbanes Wohnen mit komfortabler Ausstattung – perfekt für Singles oder Paare, die Wert auf Lebensqualität legen.

Der offene Wohn-/Esbereich mit integrierter Küche ist das Herzstück der Wohnung. Hier treffen Kochen, Genießen und Entspannen aufeinander und schaffen einen Raum, in dem Sie sich sofort zuhause fühlen.

Das Schlafzimmer lädt zum Abschalten und Träumen ein. Eine kleiner praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Platz – ideal für Ordnungsliebhaber, die Wert auf ein aufgeräumtes Wohngefühl legen.

Das Badezimmer begeistert mit klarer Eleganz, eine moderne Dusche, WC und der Waschmaschinenanschluss machen es nicht nur funktional, sondern auch zu einem Ort, an dem Sie frisch in den Tag starten oder den Abend entspannt ausklingen lassen.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und eine Lage, die Lebensqualität und Komfort vereint.

Optional ist ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage um EUR 65.000,00 erwerbbar.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage im 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing, direkt an der Hietzinger Hauptstraße 74. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Schlosspark Schönbrunn, eine der beliebtesten Erholungs- und Kulturadressen Wiens. Spaziergänge im Grünen, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Park – all das liegt praktisch vor der Haustüre.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- Die U-Bahn-Linie U4 (Station Hietzing) bringt Sie in wenigen Minuten in die Wiener Innenstadt.
- Mehrere Straßenbahnlinien (u. a. 10 und 60) sowie Buslinien sorgen für eine schnelle und direkte Anbindung in andere Stadtteile.
- Auch die Verbindung zum Westbahnhof und zur Mariahilfer Straße ist unkompliziert und rasch erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Lage vereint somit perfekte Infrastruktur mit hoher Lebensqualität und unmittelbarer Nähe zum Schloss Schönbrunn.

### Nebenkosten:

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <75m  
Apotheke <100m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.475m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <125m  
Universität <1.375m  
Höhere Schule <3.400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <2.900m

### **Sonstige**

Geldautomat <75m  
Bank <75m  
Post <75m  
Polizei <575m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <425m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <450m  
Autobahnanschluss <4.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap