

## Ihr perfektes Zuhause in Wien Hietzing: Lichtdurchflutete Neubauwohnung mit Loggien



**Objektnummer: 55457**

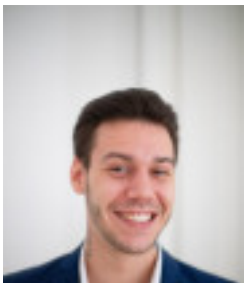
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand - Inh.  
Gerald Frank**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,99 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 80,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,32
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

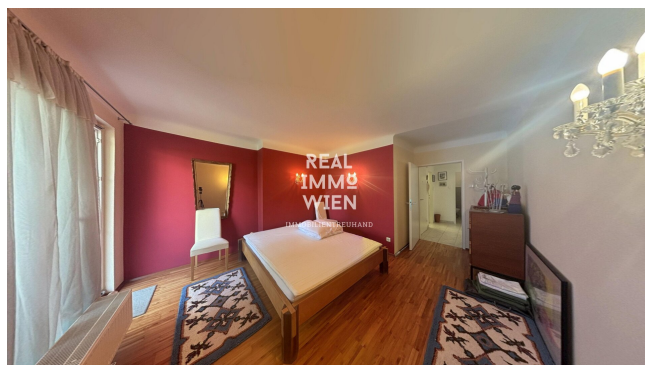


### Philipp Stummer

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488  
H +4366499651213

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

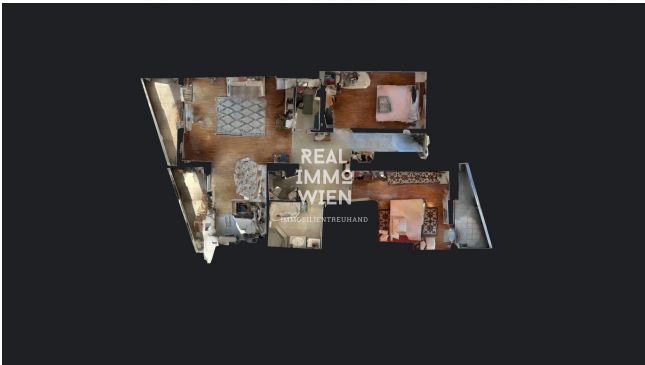












# REAL IMMO WIEN

IMMOBILIENTREUHAND



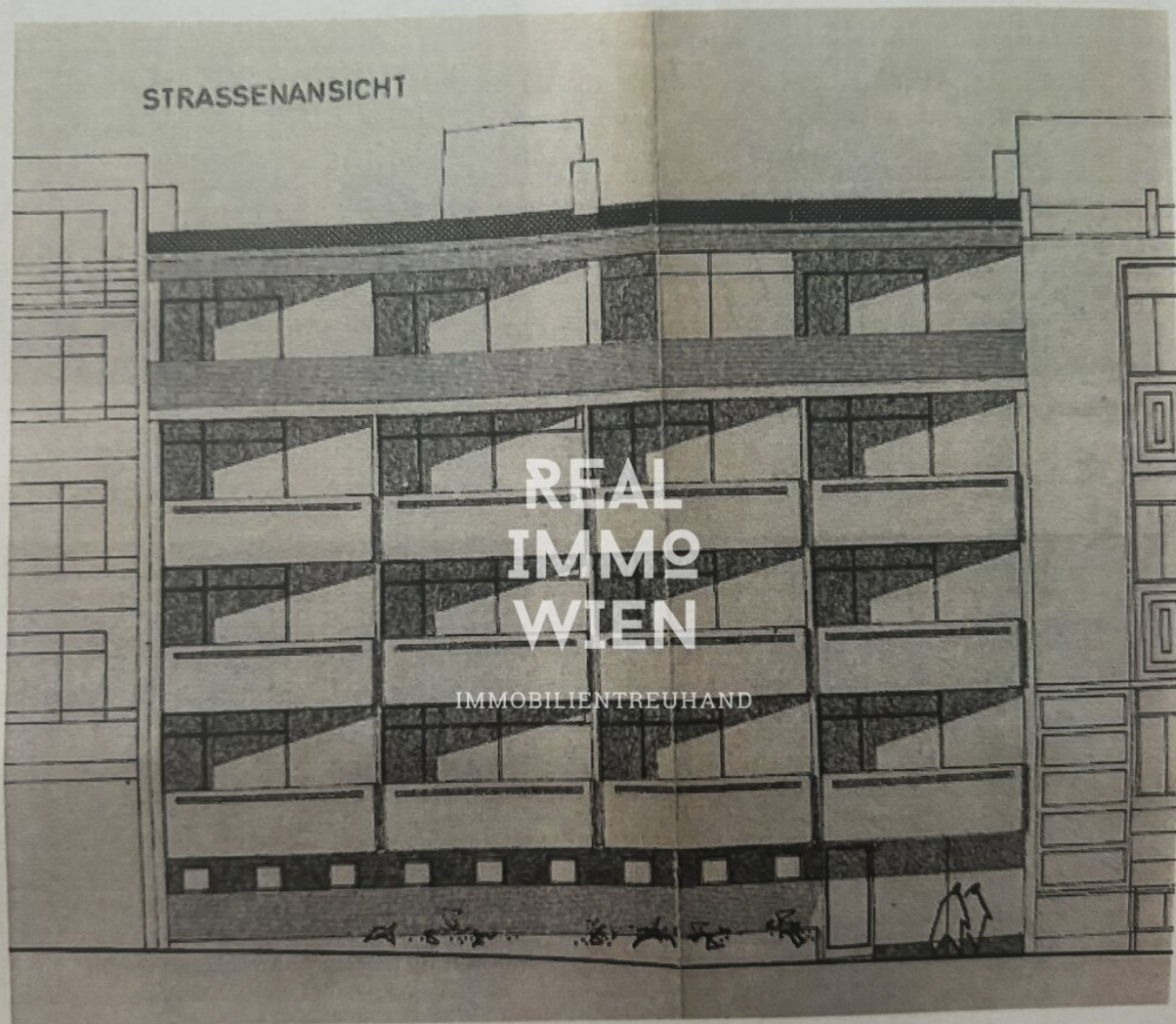


Abbildung 22 Straßenansicht



HOFANSICHT

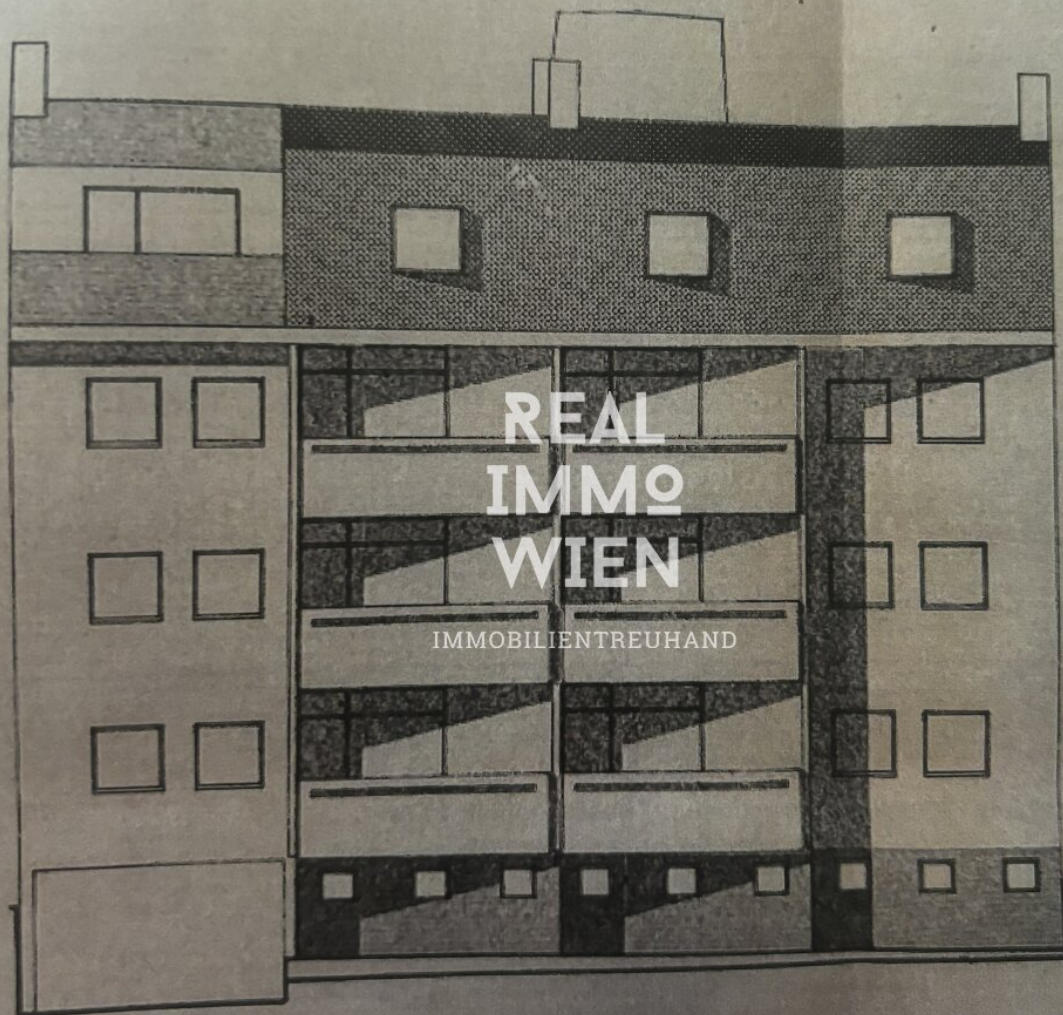


Abbildung 23 Hofansicht

## Objektbeschreibung

**Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.**

360°- 3D Besichtigung **Link:**

<https://my.matterport.com/show/?m=k8sVcuCGxdD>

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im begehrten 13. Bezirk von Wien! Diese moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 91,99 m<sup>2</sup> kombiniert urbanes Lebensgefühl mit einem ruhigen Umfeld und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen.

**BK inkl. Heizung und Warmwasser betragen insgesamt 936,70€**

Diese lichtdurchflutete Wohnung bietet eine ideale Raumaufteilung für Familien, Paare oder Singles. Die zwei zusätzlichen, gut geschnittenen Zimmer bieten Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und passen sich flexibel Ihren individuellen Bedürfnissen an. Ob als gemütliches Schlafzimmer, funktionales Büro oder einladendes Gästezimmer – hier haben Sie ausreichend Platz, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und ist ein zentraler Ort für gesellige Momente.

Ein besonderes Highlight sind die drei Loggien, die Ihnen eine angenehme Verbindung von Innen- und Außenraum bieten. Genießen Sie den Blick ins Grüne und entspannen Sie sich an sonnigen Tagen im Freien. Ergänzt wird das moderne Wohnkonzept durch edle Materialien wie hochwertige Fliesen und Fertigparkett, die für eine stilvolle und einladende Atmosphäre sorgen.

Zusätzlicher Komfort wird durch einen Personenaufzug gewährleistet. Der Abstellraum bietet praktischen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar: Umgeben von Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkten und Bäckereien deckt die Umgebung alle täglichen Bedürfnisse ab. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und U-Bahn sowie der nahegelegene Bahnhof ermöglicht Ihnen, die Wiener Innenstadt und das Umland bequem zu erreichen.

*Dieses Objekt ist der perfekte Ort, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen – ein stilvolles Zuhause, das Komfort, Funktionalität und eine erstklassige Lage vereint. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihre neue Wohlfühloase!*

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER**



**DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap