

**RESERVIERT! - Kaufvertrag in Vorbereitung.**



**KLEIN & PARTNER**  
IMMOBILIEN

**RESERVIERT**

**Objektnummer: 1460**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	65,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 148,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,41 €
<b>Heizkosten:</b>	66,00 €
<b>USt.:</b>	32,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.692,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Wolczecki**

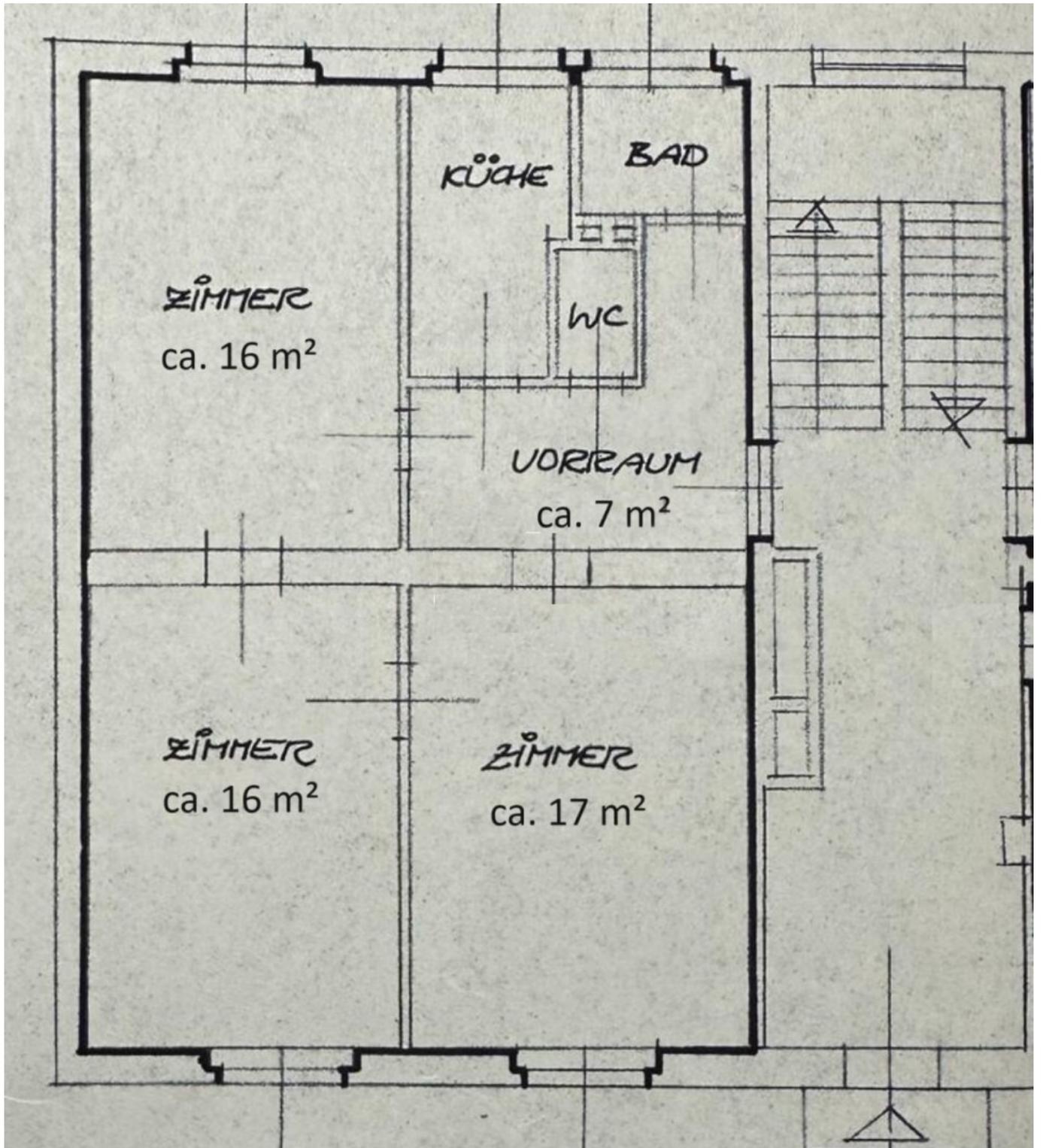
KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 22 und 28  
1130 Wien











## Objektbeschreibung

Althietzinger Zentrum! 3-Zimmer-Wohntraum in absoluter Ruhelage! Seniorengerecht!

### **FINANZIERUNG:**

Durch die Kooperation mit einem effizienten und marktführenden Finanzierungsdienstleistungsunternehmen, bitten wir unseren Interessenten eine Kreditmöglichkeit an, die trotz der aktuellen, durch die KIM-Verordnung erschwerten Kreditvergabe, eine Finanzierung ermöglicht. Fragen Sie uns!

### **Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Hietzinger Bestlage!**

Diese charmante 3-Zimmer Wohnung mit sehr durchdachtem Grundriss, befindet sich im Hochparterre eines gepflegten, Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf fast 66 m<sup>2</sup> genügend Platz zum Wohlfühlen. Der geforderte Kaufpreis macht diese Immobilie zu einem erschwinglichen Traum zum Selbstnutzen aber auch zum gutem Mietobjekt.

Durch ihre Süd-Ausrichtung sind 2 Zimmer sehr hell und sonnig. Der dritte Raum mit seiner Nordausrichtung eignet sich hervorragend als kühles Schlafzimmer.

Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche umzusetzen. Gestalten Sie also Ihren Wohntraum und dessen Räumlichkeiten ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Vorstellungen, denn nach einer, nicht allzu aufwendigen Renovierung lässt sich aus dem Objekt ein echtes Wohnjuwel machen, dessen Attraktivität aufgrund der genialen Lage und besonderen Wohnatmosphäre, nicht zu übertreffen ist.

Der Wohnung ist ein mittelgroßes Kellerabteil zugeordnet.

### **Infrastruktur.**

Für den täglichen Bedarf ist gesorgt, denn in unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien. Auch medizinische Versorgungseinrichtungen wie Ärzte, Apotheken und eine Klinik befinden sich in der direkten Umgebung. Für Familien ist die Lage ebenfalls ideal, da Schulen und Kindergärten in der Nähe sind.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend!

Dank der nahegelegenen U-Bahn-Station sowie Straßenbahn- und Bushaltestellen sind Sie bestens vernetzt und können die Wiener Innenstadt sowie alle anderen Stadtteile schnell und bequem erreichen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich diese Wohnung in der beliebtesten Wohngegend Wiens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen

Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

### **INFOS & BESICHTIGUNGEN:**

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter [+43 699 14146868](tel:+4369914146868) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

### **RECHTLICHER HINWEIS:**

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietetung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

### **INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

- Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
- Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist der Vermittler als Doppelmakler tätig.

### **POST SCRIPTUM:**

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien! Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap