



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230556

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 670000€

Straße: Schweizertalstraße

1130 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Marlies Sprinzl

Tel: +43 664 30 7000 9

marlies.sprinzl@schantl-ith.at

Nutzfläche: 102.61m<sup>2</sup>

**\*\* Altbaujuwel in Hietzing ? Belagsfertig & vielseitig nutzbar - Ob als stilvolle Kanzlei oder charmantes Zuhause - Dieses Haus bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten \*\***



Dieses charmante, Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete Altbauhaus befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens ? im Herzen von Hietzing. Das Haus wurde umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es bietet ca. 102 m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche, verteilt auf zwei Etagen, und überzeugt durch Altbauflair mit modernem Komfort. Die Sanierung wurde bereits abgeschlossen ? lediglich die Oberflächen (Bodenbeläge) können noch ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack gestaltet werden. Damit bietet sich die ideale

Möglichkeit zur Individualisierung Ihrer neuen Räumlichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine moderne, neue Einbauküche sowie ein kleines, funktionales Badezimmer mit Dusche und WC. Unter der Treppe wurde zusätzlicher Stauraum in Form eines praktischen Abstellraums geschaffen.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offener Raum, der sich perfekt als Wohnbereich oder ? wie aktuell gewidmet ? als großer Arbeitsplatz eignet. Ideal für eine Kanzlei, ein Atelier oder ein Home-Office.

Eine Fußbodenheizung wurde im gesamten Haus verlegt und sorgt für behagliche Wärme und modernen Wohnkomfort.

Das Gebäude ist Teil eines größeren Grundstücks, auf dem sich auch ein Mehrparteienhaus im hinteren Bereich befindet.

Für die Immobilie wurde 2019 bereits eine Neuerrichtung von Gaupen sowie die Umwidmung auf Wohnen angesucht.

Besondere Merkmale:

Sanierter Altbau mit Charakter

Belagsfertig: Oberflächengestaltung nach eigenem Geschmack

Neue Fußbodenheizung

Moderne Einbauküche

Kleines Badezimmer mit Dusche und WC

Praktischer Abstellraum

Großzügiger Arbeits-/Wohnbereich

Aktuelle Widmung: Büro

Ideal als Kanzlei oder für kreative Nutzungen

Kaufpreis 670.000 ?

Überzeugen Sie sich selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin ? wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 102.61m<sup>2</sup>

Befuerung: Gas,

Zimmer: 3

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 670000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marlies

Nachname: Sprinzi

Tel.: +43 664 30 7000 9

E-Mail: [marlies.sprinzi@schantl-ith.at](mailto:marlies.sprinzi@schantl-ith.at)