



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 142900

erstellt am : 07.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

1130 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 315m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 400m<sup>2</sup>

Grundfläche: 640m<sup>2</sup>

**\*Haus mit 4 Einheiten und entzückendem Garten\***  
**TOPLAGE in U4-Nähe**



Bitte beachten Sie: Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie, Ihrer Anfrage Ihre vollständige Wohnanschrift sowie eine Telefonnummer beizufügen. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

\*Ein Juwel in bester Hietzinger Lage ? eine Rarität mit Potential\*

Dieses charmante, liebevoll gestaltete Wohnhaus mit derzeit 4 Einheiten wurde im Jahr 1937 errichtet und befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens ? in Hietzing, nur wenige Gehminuten von der U4-Station Braunschweigasse entfernt. Auf einem ca. 640 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit der Widmung BK W I gelegen, bietet diese Liegenschaft nicht nur familiären Charme, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Haus ? viele Möglichkeiten

Die Liegenschaft eignet sich hervorragend als großzügiges Familiendomizil, aber auch als Investment mit langfristiger Perspektive. Ab 1. Juni 2027 stehen rund 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur freien Verfügung.

EG - Top 1: ca. 39 m<sup>2</sup> - befristet vermietet bis 31.12.2025

1. OG - Top 2: ca. 126 m<sup>2</sup> + ca. 10 m<sup>2</sup> Loggia - unbefristet vermietet

2. OG - Top 3: ca. 125 m<sup>2</sup> + ca. 10 m<sup>2</sup> Balkon - befristet vermietet bis 31.05.2027

Mansarde - Top 4: ca. 25 m<sup>2</sup> - befristet vermietet bis 31.03.2026

Ein Garagenplatz ist vorhanden und aktuell an Top 3 vermietet.

Top 2 und 3 verfügen über südseitige Freiflächen (Balkon, Loggia). Der entzückende Garten wird derzeit von allen Parteien benutzt.

Die Wohnungen sind überwiegend mit charmanten Fischgrätparkettböden sowie klassischen Holzkastenfenstern ausgestattet. Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung.

Lage ? Wo Lebensqualität zuhause ist

Der 13. Bezirk, Hietzing, zählt zu den grünsten und lebenswertesten Gegenden Wiens. In unmittelbarer Nähe laden der Schönbrunner Schlosspark und weitere Erholungsgebiete zum Verweilen ein. Die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U4, Buslinien) sowie die Nähe zu Nahversorgern, renommierten Bildungseinrichtungen und medizinischen Zentren machen diesen Standort besonders attraktiv ? vor allem für Familien und Naturliebhaber. 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 &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;2.000m  
Höhere Schule &lt;3.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;2.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;4.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 640m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 315m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 400m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 235.9m<sup>2</sup>

fgeewert: 3.14m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: [wien@schober-real.at](mailto:wien@schober-real.at)