



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 164562

erstellt am : 26.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße: Auhofstraße

1130 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 71m²

Charmante, ruhige 2 Zimmer-Wohnung | große Loggia mit Grünblick | TOP Lage bei U4 Ober-/Unter St. Veit



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung in Wien Hietzing mit ca. 59 m² im Wohnungsinernen und einer 12 m² großen, südseitigen Loggia

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

sehr gut geschnittener Wohnbereich

separierte Küche

Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne und WC

südseitige Loggia
Schlafzimmer in Richtung des nordseitigen Innenhofs
Abstellraum
Kellerabteil

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines im Jahr 1972 erbauten Wohnhauses im beliebten 13. Wiener Gemeindebezirk ? eine der begehrtesten Wohnlagen der Stadt, die urbanen Komfort mit viel Grün verbindet.

Der großzügige Vorraum und der anschließende Gang bieten ausreichend Platz für eine Garderobe und ein angenehmes Ankommen. Von hier aus gelangt man geradeaus in das ca. 30 m² große Wohnzimmer. Angrenzend befindet sich die separate Küche, die mit geringem Aufwand zum Wohnzimmer geöffnet werden kann ? ideal für alle, die einen modernen, offenen Wohnstil bevorzugen.

Ein besonderes Highlight ist die vom Wohnzimmer aus begehbare Loggia mit ca. 12 m², die südseitig ausgerichtet und überdacht ist. Sie lädt mit ihrem herrlichen Grünblick zu entspannten Stunden im Freien ein und lässt sich auch an heißen Sommertagen angenehm nutzen.

Rechts vom Eingangsbereich befindet sich das gut geschnittene Schlafzimmer, das nordseitig in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist ? perfekte Voraussetzungen für erholsame Nächte.

Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Beheizt wird das Objekt über eine Gaszentralheizung. Die aktuelle Vorschreibung beläuft sich auf günstige EUR 34,-- für Heizung und Warmwasser.

Die monatliche Betriebskosten inklusive Reparaturrücklage, Heizung, Warmwasser und Umsatzsteuer belaufen sich auf gesamt EUR 255,--.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1972 errichtet und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Zur Wohnung gehört ein praktisches, ca. 3 m² großes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: In nur 5 Gehminuten erreichen Sie die U4-Stationen Ober St. Veit bzw. Unter St. Veit, von wo aus Sie rasch ins Stadtzentrum gelangen.

Auch der Schönbrunner Schlosspark ? einer der schönsten Erholungsräume Wiens ? ist ganz nah: Nur drei Straßenbahnstationen entfernt können Sie hier weitläufige Grünflächen, historische Alleen und Spazierwege genießen oder sportlich aktiv werden.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Beispielsweise befindet sich eine BILLA Filiale nur 2 Gehminuten entfernt.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller

Artunter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit/Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 71m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 75.7m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 2.05m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 299000€

Nebenkosten: 124.17€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at