



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 212760

erstellt am : 25.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 750000€

Straße:

1130 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Elisabeth Thurner-Grössinger, MBA

Tel: +43 660 35 700 56

thurner@thurner-realitaeten.at

Nutzfläche: 95.29m²

sanierungsbedürftige 2,5 Zimmer Wohnung mit Garten und Loggia im Herzen von Ober St. Veit



Hietzinger Wohnidylle: Stilvolle 2,5-Zimmer-Wohnung mit privatem Gartenparadies
Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) eines wunderschönen
Jahrhundertwendezinshausin 1130 Wien. Vom Eingangsbereich gelangen Sie zentral zum WC, zu
einem Schlafzimmer und ins Wohnzimmer, von dem man auf die Loggia mit Blick ins Grüne
gelangt.
Die Küche ist als separater Raum führt, von dieser gelangt man in ein kleines Kabinett. Das
Highlight bilden die gemütliche Veranda und der großzügige Garten.
Diese Wohnung ist als sanierungsbedürftig einzustufen und perfekt für all jene geeignet, welche
sich nach Ihren Vorstellungen den Traum einer Wohnung in Grünruhelage mit eigenem Garten

erfüllen wollen.

Bitte beachten Sie, dass die Fotos teilweise mit KI generiert sind um Ihnen eine Vorstellung zu geben wie die Zimmer aussehen könnten.

Raumaufteilung:

- großzügiger Vorraum, zentral von allen Zimmer begehbar
- Küche mit Zugang zum Kabinett
- Badezimmer
- WC
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Ausgang zur Veranda/Loggia
- Loggia mit rd 9,09m²
- Garten (rd 177m²)

Lage:

Grün-Ruhelage für Naturliebhaber und trotzdem und vor allem die besonders verkehrsgünstige Lage ist hervorzuheben - mit dem Bus 54a erreicht man in wenigen Minuten die U Bahnstation Ober St. Veit.

Ein weiteres Merkmal ist die Grünruhelage mit dem Blick ins Grüne und die Nähe zum Lainzer Tiergarten welcher viele Sport- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Die Nähe zum Gasthaus Lindwurm oder Heurigen Wildsau ist ebenso ein weiterer Pluspunkt der Lage.

Die Lage kann als gute Wohnlage beschrieben werden, die gute Infrastruktur ist hervorzuheben.

Eine sehr gute öffentliche Anbindung durch die U-Bahn sowie diverse Strassenbahn und Buslinien ist hervorzuheben. Zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie diverse Restaurants, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in Ober St.Veit.

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen. Kontaktieren Sie bitte Frau Mag. Elisabeth Thurner-GRössinger, MBA unter thurner@thurner-realtaeten.at oder per Telefon unter 0660 35 700 56.

Wir freuen uns von Ihnen zu hören!

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Die Errichtung des Kaufvertrages erfolgt zu einem Pauschalhonorar von einer des Verkäufers genannte Kanzlei.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein Email, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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

Eckdaten

Nutzfläche: 95.29m²

Zimmer: 2.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 136.3m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.16m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 750000€

Nebenkosten: 169.59€

Kontaktinformationen

Vorname: Elisabeth

Nachname: Thurner-Grössinger, MBA

Tel.: +43 660 35 700 56

E-Mail: thurner@thurner-realitaeten.at