

Inserat ID: 167174

erstellt am : 12.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 549000€

Straße: Beckgasse

1130 Wien

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 89m<sup>2</sup>

## TOP Lage in Hietzing | Charmante, ruhige 3,5 Zimmer-Wohnung | 2004 ausgebautes Dachgeschoß



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung mit separater Küche in der begehrtesten Lage in Wien Hietzing mit ca. 89 m<sup>2</sup> im Wohnungsinnen

ÜBER DIE WOHNUNG

## FACTBOX

großzügiger, gut geschnittener Wohnbereich mit bis zu 4,3 m Raumhöhe  
separate Küche mit Essplatz  
Badezimmer mit Waschtisch, Walk-In-Dusche und WC  
Schlafzimmer in Richtung des nordseitigen Innenhofs  
weiteres Zimmer ideal als Kinderzimmer oder Büro  
wundervolle, hochwertige Einbaumöbel  
Kellerabteil mit 6 m<sup>2</sup>

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 3. Stock ohne Lift eines im Jahr 2004 ausgebauten Dachgeschoßs 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. Linkerhand befindet sich die separate, vollausgestattete Küche. Diese verfügt im hinteren Bereich über einen, durch die vielen Fenster und den perfekt platzierten Spiegel, lichtdurchfluteten gemütlichen Essplatz.

Links von der Küche befindet sich das gut geschnittene Büro oder Kinderzimmer, das nordseitig in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist.

Vom Vorraum gelangt man weiter in das ca. 35 m<sup>2</sup> große und äußerst beeindruckende Wohnzimmer. Das Wohnzimmer ist südseitig ausgerichtet und mit bis zu 4,3 m Raumhöhe und dem offenen Kamin ein absolutes Highlight. Die 5 Dachflächenfenster sorgen für eine besondere Lichtstimmung. Die einzigartigen Balken und die Beleuchtung bieten einen unnachahmlichen Charme und bringen viel Gemütlichkeit in den besonderen Raum.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in ein gut geschnittenes, nordseitig und ruhig gelegenes Schlafzimmer ? perfekte Voraussetzungen für erholsame Nächte.

Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit großer Walk-In-Dusche, Waschbecken mit Unterschrank und WC.

Beheizt wird das Objekt über eine klassische Gaszentralheizung, wobei alle Steinbeläge mit Fußbodenheizung ausgestattet sind.

Die Wohnung ist sehr hochwertig & mit viel Liebe zum Detail ausgestattet, sei es die optisch formschönen Fliesen oder die perfekt passenden Tischler Maß-Einbaumöbel in allen Räumen. Dieses Objekt ist wunderschöne von vorne bis hinten.

Die monatliche Betriebskosten inklusive Reparaturrücklage und Umsatzsteuer belaufen sich auf gesamt EUR 297,39.

## ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das Wohnhaus wurde um 1900 errichtet und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Zur Wohnung

gehört ein praktisches, ca. 6 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: In nur 10 Gehminuten erreichen Sie die U4-Stationen 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 Art unter [office@impuls-immobilien.at](mailto: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 &lt;325m Apotheke &lt;350m |
| Klinik &lt;1.000m      | Krankenhaus &lt;1.500m          |
| Kinder &lt;375m        | Kindergarten &lt;275m           |
| Universität &lt;1.325m | Höhere Schule &lt;3.650m        |
| Nahversorgung          | Supermarkt &lt;350m             |
| Bäckerei &lt;350m      | Einkaufszentrum &lt;3.075m      |
| Sonstige               | Geldautomat &lt;325m            |
| Bank &lt;325m          | Post &lt;350m                   |
| Polizei &lt;775m       | Verkehr                         |
| Bus &lt;225m           | U-Bahn &lt;750m                 |
| Straßenbahn &lt;225m   | Bahnhof &lt;775m                |
| Autobahnanschluss      | &lt;3.975m                      |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 89m<sup>2</sup>

Zimmer: 3.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 118.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.11m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 549000€

Nebenkosten: 184.24€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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