



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 167611

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449000€

Straße: Hietzinger Hauptstraße

1130 Wien, Hietzing

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Mark Prettenthaler

Tel: +43 650 56 75 611

mark.prettenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 74.4m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 77.1m<sup>2</sup>

## 2023 NEU sanierte 3,5 Zimmer Wohnung mit top Ausstattung und bester Nachbarschaft. Schnell sein!!!



Charmantes Wohnen im 13. Bezirk ? Ihr neues Zuhause in bester Nachbarschaft! Treten Sie ein und fühlen Sie sich sofort zu Hause. In bester Lage, erstrahlt diese Wohnung seit 2023 in neuem Glanz. Diese großzügige Wohnung im 1. Obergeschoss, hat eine ideale Ausrichtung nach Süd-Ost, was den ganzen Tag über angenehmes Licht verspricht. Mit einer Wohnfläche von ca. 74,4 m<sup>2</sup> und dem Balkon mit ca. 5,4 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung viel Raum zum Wohlfühlen und entspannte Stunden zu Hause. Der helle Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, ist perfekt für gesellige Stunden, oder ruhige Momente im Freien. Die beiden Schlafzimmer bieten viel Platz und Flexibilität für Familien, Paare, oder die Nutzung als Arbeits-

oder Gästezimmer. Das kompakte Badezimmer und das separate WC sind praktisch in die Wohnung integriert. Ein einladendes Vorzimmer rundet die gut durchdachte Raumaufteilung ab.  
FACTS:

Wohnung wurde 2023 kernsaniert  
Fischgräten Parkett  
Neue Heizung und Elektrik  
1 Jahr alte Küche  
Wasserleitungen für Sanität neu  
Fenster wurden ca. 2010 getauscht

Kaufpreis: ? 449.000,?

Wohnfläche: ca. 74,4 m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 5,4 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Beziehbar: ab sofort

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie den einzigartigen Charme dieser Wohnung mit Balkon!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

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!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 74.4m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 77.1m<sup>2</sup>

Zimmer: 3.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 33.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.74m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 449000€

Nebenkosten: 161.54€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Pretenthaler

Tel.: +43 650 56 75 611

E-Mail: [mark.pretenthaler@schantl-ith.at](mailto:mark.pretenthaler@schantl-ith.at)