

Inserat ID: 168282

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

1130 Wien, Hietzing

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Gisela Kokron

Tel: +43 664 55 84 104

kokron@kokron-immobilien.at

Wohnfläche: 149.3m²

Nutzfläche: 157.1m²

Lieben Sie Wiener Altbau und das Hietzinger Villenviertel?



Genießen Sie das Jahr 2026 bereits in dieser typisch Hietzinger Altbauwohnung - mit 3,4 m Raumhöhe, Fischgrät-Parkett, Stuck und repräsentativem Entree!

For Sale: 150 m² große stilvolle 4-Zimmer-Altbau-Wohnung (mit einfachen Mitteln auf 5 Zimmer erweiterbar) mit Balkon, trockenem, großen Keller und Gartennutzung - im ruhigen Hietzinger Cottage gelegen und gleichzeitig bestens an die Infrastruktur angebunden!

Inmitten des vornehmen Hietzinger Cottage Viertels, umgeben von zahlreichen Botschaften,

herrschaftlichen Villen und grünen Alleen, befindet sich Ihr neues Zuhause! Das 1913 erbaute Haus beeindruckt mit seinem repräsentativen Erscheinungsbild und dem zeitlosen Charme eines Wiener Altbaus. Die Wohnung selbst wurde 1996 komplett generalsaniert und in den letzten Jahren laufend modernisiert. Im Haus sind keine wesentlichen Verbesserungsarbeiten notwendig, der Rücklagentopf ist gut gefüllt.

Die Wohnung im Detail:

Bereits beim Betreten wird die stilvolle Atmosphäre spürbar ? hohe Räume, klassische Details wie Flügeltüren und Fischgrät-Parkett sowie großzügige Grundrisse schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl. Das 21,6 m² große Entree lässt ausreichend Platz zum Ankommen. Ihre Garderobe können Sie aber auch im angrenzenden großen Schrankraum abgeben! Der Wohnsalon bietet mit seinen ca. 38 m² und dem Ausgang auf den Balkon den perfekten Rückzugsort. Derzeit bietet die Wohnung Wohnzimmer plus 3 Schlafzimmer, ein Umbau auf 4 bis 5 Schlafzimmer ist mit einfachen Mitteln möglich, wenn erforderlich. Ebenso ist der Einbau eines zweiten Bads machbar. Der zentrale Gang verbindet das Entree mit dem Wohnsalon, den Zimmern, der Küche und dem Bad sowie einem Gäste-WC.

Die Wohnung wurde 1996 komplett generalsaniert und für die Bedürfnisse der Eigentümer adaptiert. 2024 wurden einige Sanierungen durchgeführt: Erneuerung der Wasserleitungen sowie des Kanals, Reinigung des zentralen Heizsystems und Erneuerung aller Füllleitungen und der Heizpumpe, Sanierung des Eingangswegs.

In den genannten Betriebskosten von derzeit monatlich 708,76 sind die Heizkosten bereits erhalten! Die Rücklage weist ein Guthaben in Höhe von ? 111.276,92 per 31.12.2024 auf und ist damit gut gefüllt. Es sind derzeit keine größeren Sanierungen des Hauses geplant oder notwendig.

Die Fakten:

Lage: 1. Stock (nach Souterrain und Hochparterre wie 2. Stock)
Wohnfläche: ca. 150 m² plus Balkone, großzügig angelegt, mit vielseitiger Raumgestaltung
Raumhöhe: hohe Decken mit ca. 3,4 m, verleiht luftige Eleganz
Zimmer: 4 (auf 5?6 erweiterbar), von den 3 Schlafzimmern ist eines mit Balkon in den Innenhof
Tischler Einbauschränke in den 3 Schlafzimmern
Balkone: 2, einer davon mit Ausblick ins Grüne und Tischchen für den Kaffee am Morgen oder das Glas Wein am Abend, der andere in den ruhigen Innenhof
Böden: stilvoller Fischgrätparkett in den Zimmern
Türen, Fenster: klassische Doppelflügeltüren und Holzkastenfenster
Bad: modernes Tageslicht-Bad mit Dusche, WC und Bidet, Steinboden - 2. Bad möglich!
Gäste-WC: schön verflies, mit Fenster und Handwaschbecken
Großer begehbare Schrankraum / Abstellraum
Küche: voll ausgestattet, mit Speis/Abstellraum und Fenster in den Garten sowie Essplatz
Keller: großes, trockenes Kellerabteil
Gepflegter ca. 203 m² großer Gemeinschaftsgarten für warme Sommerabende oder für Ihre Kinder
Fahrradraum
Kabel-TV, Magenta
Original Kastenfenster

Diese Wohnung verbindet den einzigartigen Charakter der Wiener Altbauarchitektur mit den

Annehmlichkeiten zeitgemäßer Ausstattung. Ob als eleganter Rückzugsort oder repräsentativer Wohnsitz ? hier erfüllt sich der Traum vom Leben im klassischen Wiener Stil, mitten im schönsten Teil des begehrten 13. Bezirks.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <2.000m Kinder
< Schulen Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.000m Höhere
Schule <3.500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <3.000m Sonstige Geldautomat <500m Bank
<500m Post <500m Polizei <1.000m Verkehr Bus <500m U-Bahn
<1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss
<4.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 149.3m²

Nutzfläche: 157.1m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

hwbwert: 177.3m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 3.04m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Nebenkosten: 295.69€

Kontaktinformationen

Vorname: Gisela

Nachname: Kokron

Tel.: +43 664 55 84 104

E-Mail: kokron@kokron-immobilien.at