

## 3 Zimmer Altbauwohnung in attraktivem Zinshaus im Hietzinger Villenviertel



IMG\_5213

**Objektnummer: 141/79914**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1946
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 144,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	212,73 €
<b>USt.:</b>	21,27 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	12,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Berend Jäger**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 894 9749 663



Mitglied des  
immobilienring.at

H +43 676 834 34 66

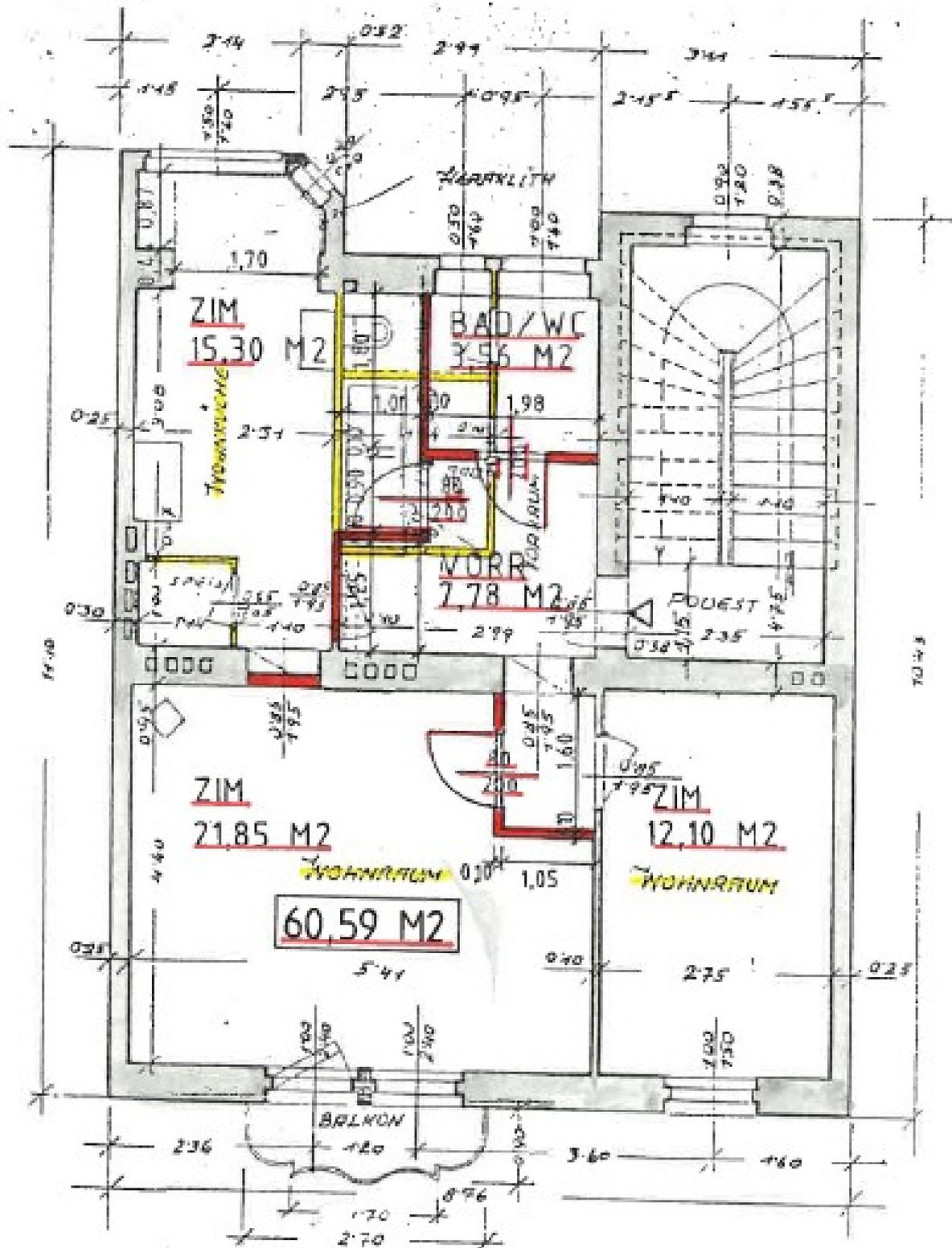
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

Termin zur









1. Stock

TOP 2

## Objektbeschreibung

Im Herzen des 13. Bezirks und in unmittelbarer Nähe zu den Parkanlagen von Schloss Schönbrunn präsentiert sich dieses exklusive Zinshaus mit barockisierender Fassade von 1950, errichtet 1947 von Architekt Emanuel Karl Ehrlich (erfasst in Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert, Band III/2; Wien; 13.-18. Bezirk, Friedrich Achleitner, Residenz Verlag, Salzburg und Wien, 1995, Herausgeber: Museum Moderner Kunst Wien, ISBN 3-7017-0704-9).

Diese helle, ruhige Etagenwohnung mit 3 Zimmern liegt in einem gepflegtem Altbau und gliedert sich wie folgt auf:

Vorraum, Bad mit Dusche und WC, Wohnküche (hofseitig & ruhig), 2 Zimmer

### Ausstattung:

- > Parkettboden
- > Badezimmer inkl. Möblierung
- > Waschmaschinenanschluss
- > 1 Balkon
- > Gas Etagenheizung
- > Kellerabteil

> die Wohnung weist einen leichten Sanierungsbedarf auf.

### Lage:

Besonders attraktiv ist die exklusive Lage dieser Liegenschaft. Das Hietzinger Zentrum mit seinen vielen Nahversorgungsmöglichkeiten, Geschäften, Lokalen und exklusiven Restaurants ist fußläufig erreichbar. Der nur fünf Minuten entfernte Schlosspark Schönbrunn und Tiergarten Schönbrunn laden zum Spazieren, Joggen und Genießen ein. Die ebenfalls fußläufig erreichbare U-4 bringt Sie direkt in die Wiener Innenstadt.

Die optimale Lage dieses Zinshauses ermöglicht somit nicht nur ein komfortables Stadtleben, sondern auch einen direkten Zugang zu natürlicher Schönheit und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.