

KAMIN-KUSCHELN UND BALKON-BRUNCH – GRÜN RUHIG GLÜCKLICH!



Wunderschöner Blick

Objektnummer: 1510

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	489.000,00 €
Betriebskosten:	129,56 €
USt.:	15,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Michaela Kühberger-Reiter

WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4
1130 Wien









Objektbeschreibung

KAMIN-KUSCHELN UND BALKON-BRUNCH – GRÜN RUHIG GLÜCKLICH!

BESCHREIBUNG

Sie suchen ein Zuhause, das Ruhe, Stil und Komfort vereint? Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase im 13. Bezirk! Diese **moderne Etagenwohnung** mit ca. 78 m² Wohnfläche und **3 Zimmern** wird Sie ab dem ersten Moment begeistern. Ob für Singles, Paare oder kleine Familien – dieses Schmuckstück bietet alles, was das Herz begehrt.

Schon von außen besticht das gepflegte Wohnhaus mit seiner markanten Schrägfassade. Mit nur 5 Parteien genießen Sie hier Privatsphäre und ein angenehmes Miteinander. Die Wohnung selbst ist ein echtes Highlight: **bezugsfertig**, hell, und mit einem großzügigen Balkon ausgestattet, der einen unvergleichlichen **Grünblick** bietet.

Betreten Sie den **großzügigen Wohnbereich** mit seiner lichtdurchfluteten Atmosphäre und der besonderen Schrägverglasung, die an einen Wintergarten erinnert. Der offene Grundriss sorgt für ein einladendes Wohngefühl, während der **Kamin im Wohnzimmer** an kalten Tagen für Gemütlichkeit sorgt.

Die **beiden Schlafzimmer** bieten angenehme Rückzugsorte, wobei das kleinere Zimmer direkten Zugang zum Balkon hat – perfekt für einen Morgenkaffee mit Vogelgezwitscher. Die **Einbauküche** ist ein weiterer Pluspunkt: Praktisch und stilvoll, lässt sie sich durch eine Schiebetür vom Wohnzimmer abtrennen – ideal für entspanntes Wohnen.

Das Badezimmer ist mit einer **Sitzbadewanne** ausgestattet, die wie geschaffen ist für entspannte Stunden. Zwei separate WCs und moderne Anschlüsse (Kabel/SAT-TV) runden das Gesamtpaket ab.

FAKTEN

- **Wohnfläche:** ca. 78 m²
- **Zimmer:** 3 (inkl. Wohnbereich mit Wintergarten-Charakter)
- **Balkon:** ca. 8 m² (inkl. Loggia), westseitig – Abendsonne inklusive
- **Küche:** separate Einbauküche, abtrennbar
- **Besonderheiten:** offener Kamin, 2 WCs, Sitzbadewanne
- **Lage:** absolute Ruhelage in einer Sackgasse
- **Grünblick & Vogelgezwitscher** – Natur pur direkt vor der Tür

WOHNCLOUD FAZIT

Grünruhelage trifft Komfort und Stil: Diese Wohnung ist ideal für alle, die Ruhe und Natur

lieben, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu wollen. Ob gemütliche Abende am Kamin oder entspannte Stunden auf dem Balkon – hier fühlen Sie sich sofort zuhause.

Lassen Sie sich dieses Schmuckstück nicht entgehen – kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihre Wohlfühloase persönlich zu zeigen!

Ihr Wohncloud Team

... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND und den SCHMUCKSTÜCKEN

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap