

**ROSENHÜGEL - 2 Zimmer + BALKON in Ruhelage | 1
Bedroom Apartment + Balcony NEUER PREIS**



Balkon mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 127410

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien, Hietzing
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,29 m ²
Heizwärmebedarf:	43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,01
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	187,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Arancha Traub-Swittalek

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

H -
Ge
Ve



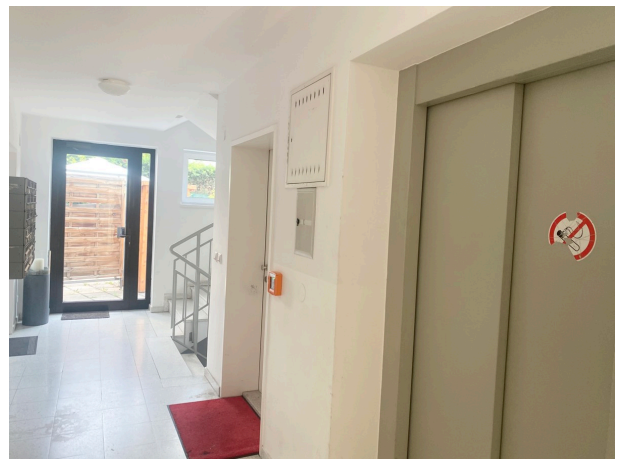
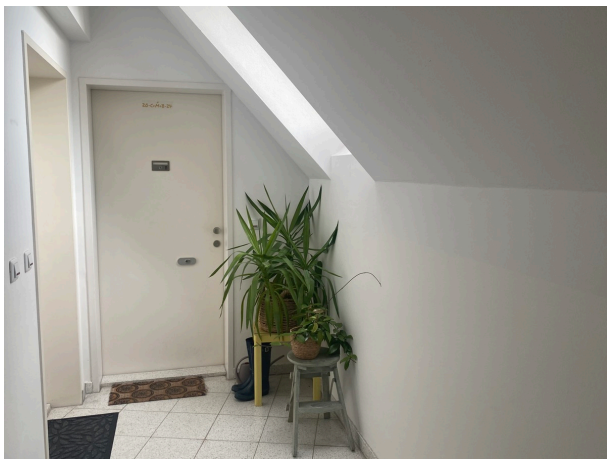




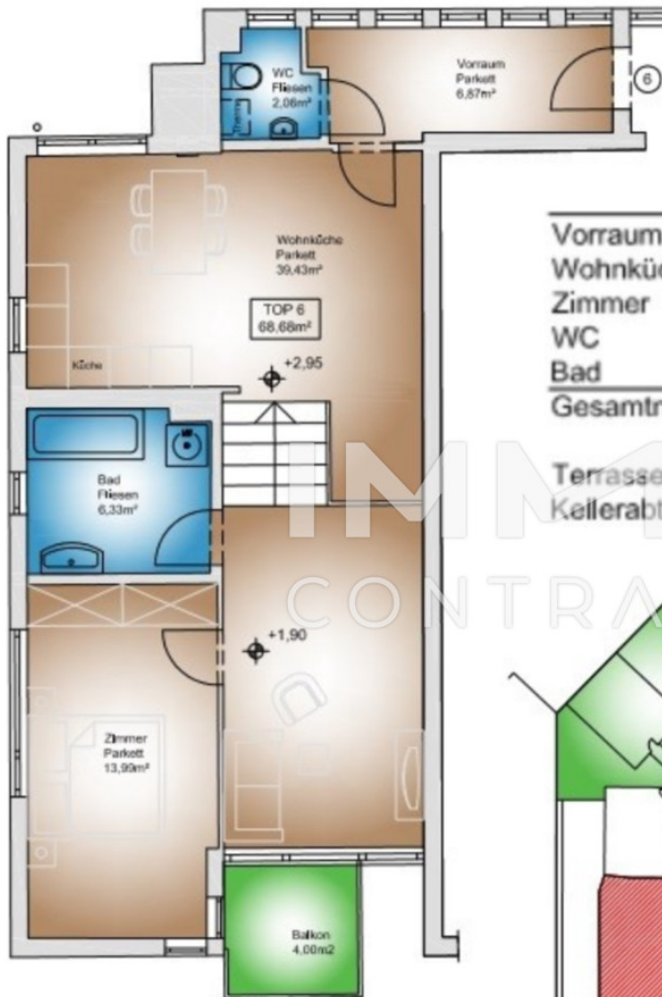












Vorraum	6,87 m ²
Wohnküche	39,43 m ²
Zimmer	13,99 m ²
WC	2,06 m ²
Bad	6,33 m ²
Gesamtnutzfläche ca.	68,68 m²

Terrasse	4,00 m ²
Kellerabteil	5,24 m ²



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des begehrten 13. Bezirks, Hietzing, in Wien. Diese gepflegte Dachgeschoßwohnung, bietet Ihnen auf ca. 69 m² Wohnfläche puren Wohnkomfort. Die Eckwohnung ist von 3 Seiten belichtet. Die Wohnung präsentiert sich großzügig mit zwei Zimmern, darunter ein lichtdurchflutetes Schlafzimmer und ein elegantes Wohnzimmer mit edlem Parkettboden. Eine moderne, möblierte Küche sowie ein stilvoll gestaltetes Bad und ein zusätzliches Gäste-WC ergänzen das ansprechende Raumkonzept. Der Wohnraum ist durch eine Treppe in zwei Bereiche getrennt: Esszimmer mit Küche und Wohnzimmer mit Balkon. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der gemütliche Balkon, der Ihnen entspannte Stunden im Freien ermöglicht und eine wunderbare Möglichkeit bietet, die Sonne zu genießen. Diese attraktive Immobilie können Sie als Anlagewohnung vermietet oder ab dem 30. April 2025 für den Eigenbedarf nutzen. Profitieren Sie von der exklusiven Lage in Hietzing, einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens, und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in dieser bezaubernden Umgebung. 1 Garagenplatz ist zuzüglich verfügbar. In a very attractive neighborhood with parks and many opportunities for recreation, you will find this roof 1 bedroom apartment with balcony. From the entry hall you can access a guest powder room. The spacious living room is parted by a stairway and a gallery in two areas : One for cooking and eating and the second for living and chilling on the balcony. A bathroom with window and bath tub and bedroom offers plenty space to relax. In the bedroom and kitchen are parts with slanted windows that give a feeling of being in a conservatory. So, in many ways this apartment consists of unique spaces for living. Great public infrastructure close by connects you with the subway U4/U6. 1 garage parking spot is additionally available.