

## Helle 3 Zimmerwohnung Hütteldorferstraße



Schlafzimmer und Eckzimmer mit Aussicht

**Objektnummer: 1609\_41654**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	76,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 153,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,21
<b>Kaufpreis:</b>	297.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ursula Rapottnig**

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000  
H +43 664 151 30 55

Gern  
Verfü

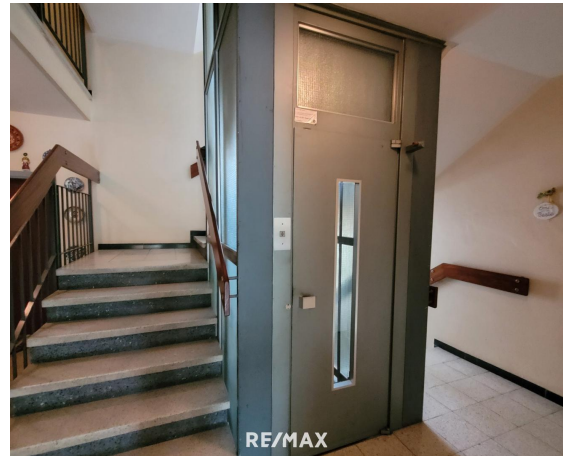
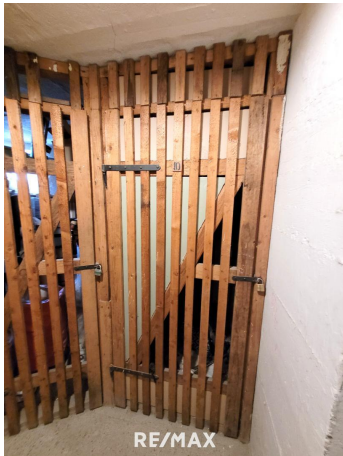




















## Objektbeschreibung

Moderne 3 Zimmer-Wohnung Die sehr helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 77m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ideal für eine Einzelperson oder ein Paar, oder auch für ein Paar mit kleinen Kindern da man das 3. Zimmer nur durch das Durchgangszimmer erreichen kann. Für Jemanden mit Raumwunsch für ein Home-Office wäre sie perfekt! Die Wohnung wurde 2017 komplett saniert und ist heute in einem hervorragenden Zustand. Das großzügige Badezimmer hat natürliche Belichtung und ist mit hochwertigen Armaturen ausgestattet. Am Boden sind großformatige italienische Feinsteinzeugfliesen bzw. in den Wohnräumen Eiche-Holzparkett verlegt. Die Wohnung hat 3 Zimmer, zusätzlich eine getrennte Küche, ein natürlich belichtetes Bad, getrenntes WC sowie einen Abstellraum. Sie befindet sich im 2.Stock und ist mit dem Lift auch barrierefrei erreichbar. Die Zimmer bieten einen Ausblick Richtung Südwesten mit Abendsonne; sämtliche Fenster sind mit außen angebrachten elektrischen Rollläden ausgestattet. Man betritt die Wohnung durch eine Sicherheitstüre in den zentralen, geräumigen Vorraum. Von hier aus ist die getrennte Küche, der praktische Abstellraum und die Nassräume allesamt getrennt erreichbar. Rechter Hand des Vorraums befindet sich der große Wohnraum mit sämtlichen Anschlüssen (Sat, Internet); linker Hand ein weiterer ebenso voll ausgestatteter etwas kleinerer Wohnraum. Dahinter liegend findet sich schließlich das Eckschlafzimmer mit nettem Ausblick bis zum Wienerwald. Besonders am Abend entfaltet die durchgehend nach Westen orientierte Wohnung in der Abendsonne einen besonderen Reiz. In der Nacht können alle Räume mit den praktischen elektrischen Außenrollläden per Fernbedienung komplett abgedunkelt werden. Das Gebäude selbst wurde ca. 1975 errichtet und weist eine solide Bausubstanz auf. Es beherbergt eine funktionierende, nette Hausgemeinschaft mit rund 20 Parteien und einer fürsorglichen Hausbesorgerin. Die Vorteile im Überblick: •• ca.77 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer •• top Zustand •• großzügiges Badezimmer mit natürlicher Belichtung •• sehr hell, schöner Ausblick, Abendsonne, Außenrollläden •• nette Hausgemeinschaft, gute Wohngegend, gute Infrastruktur, gute Anbindung INFRASTRUKTUR: Die öffentliche Anbindung ist durch die Straßenbahnlinie 49 sehr gut gegeben (die Station befindet sich direkt vor der Haustüre); in nur 8 Minuten erreicht man die U3-Station Hütteldorfer Straße. Mit der Buslinie 47A (Station ebenfalls vor der Haustüre) gelangt man von der U4-Station Unter St. Veit in nur 5 Minuten zur Wohnung. Ausreichend Parkplätze sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Auf der anderen Seite erreicht man in wenigen Minuten große attraktive Naherholungsgebiete wie die Steinhofgründe (fußläufig erreichbar), den Dehnepark und den Lainzer Tiergarten. In unmittelbarer Nähe liegen Supermärkte, weitere Einkaufsgelegenheiten auf der Hütteldorfer Straße, die Post gegenüber, eine 24h-Tankstelle, ein neuer großer Kindergarten sowie auch das Hanusch Krankenhaus. SONSTIGES Im Reparaturfonds sind laut Jahresabrechnung mit 31.12.2023 Euro 193.000,- angespart, derzeit sind keine größeren Investitionen geplant. Im Haus befindet sich ein Lift und eine Waschküche; ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Beheizt wird das Haus mittels Fernwärme. Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie durch Klicken auf

„Angebot öffnen“ bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig. Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs können wir als Doppelmakler tätig sein. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

---

---