

# **TOP LAGE SUCHT NEUEN GLANZ! Sanierungsbedürftige 2 Zimmer Wohnung**



Aussen

**Objektnummer: 1609\_41750**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1962
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	46,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,89
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



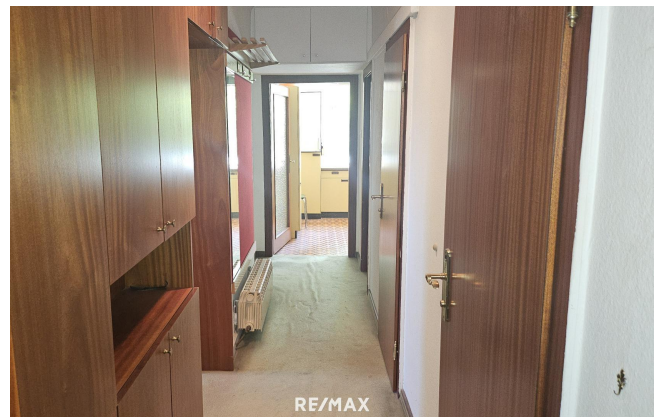
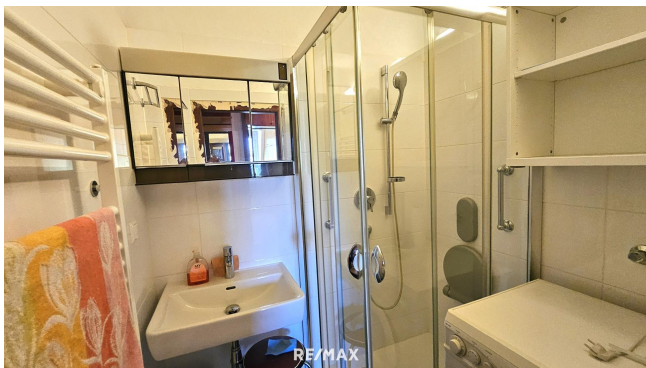
### Gerald Höchtel

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

T +43/1/9971000  
F +43 1/876 03 60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

TOP LAGE SUCHT NEUEN GLANZ! In einer der begehrtesten Wohngegenden des 13. Wiener Bezirks wartet diese charmante Dachgeschosswohnung auf eine liebevolle Sanierung. Die Wohnung befindet sich in der Nähe des Hackinger Schlossparks, einer ruhigen und zugleich zentral gelegenen Straße in Hietzing, umgeben von historischen Villen und viel Grün. Mit einer Wohnfläche von ca. 55m<sup>2</sup> bietet diese gut geschnittene Wohnung eine ideale Grundlage für die Umsetzung Ihrer Wohnträume. Die lichtdurchfluteten Räume und die vorteilhafte Aufteilung lassen viel Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnung benötigt eine Renovierung, um wieder im neuen Glanz zu erstrahlen. Für kreative Köpfe und handwerklich Begabte ist dies die perfekte Gelegenheit, eine Immobilie in Bestlage nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene Lainzer Tiergarten und der Schönbrunner Schlosspark laden zu entspannenden Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und verleihen Sie dieser Wohnung neuen Glanz in einer der besten Lagen Wiens! ECKDATEN: Wohnfläche: ca. 55m<sup>2</sup> RAUMPROGRAMM Wohnzimmer 19,93m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 11,15m<sup>2</sup>, Küche 7,79m<sup>2</sup>, Vorzimmer 8,47m<sup>2</sup>, Bad 2,70m<sup>2</sup>, AR 2,92m<sup>2</sup>, WC 1,50m<sup>2</sup> Stockwerk: Dachgeschoss OHNE LIFT Zustand: Sanierungsbedürftig Lage: Ruhige und zentrale Lage in Hietzing Lage/Infrastruktur: das Gebäude befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße. Durch die zentrale Lage sind in wenigen Gehminuten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Geschäfte sowie Restaurants sehr gut erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel: nach ca. 3 Fahrminuten mit der Buslinie 53A erreichen Sie den Bahnhof Hütteldorf (U4, Eisenbahn, div. Buslinien); Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen, die es dem Makler nur auf ausdrücklichen Wunsch des Interessenten gestatten, innerhalb der 14-tägigen Rücktrittsfrist einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Es gelten die AGBs der Immobilienwirtschaft. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

---

---