

GRETA, eine helle, ruhige 3-Zimmerwohnung



Objekt: oO-2025-00184 | 1130 Wien, Hietzing / Wien 13., Hietzing

Wohnfläche	106 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl	1
Schlafzimmer	

Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1

Daten

Technische-Angaben

ImmoNr. oO-2025-00184

Geografische-Angaben

PLZ 1130
Ort Wien, Hietzing
/ Wien 13., Hietzing
Etage d. Objekts DG

Preise

Kaufpreis 729.000,00 €
Betriebskosten 209,16 €
Sonst. Kosten Kauf 112,20 €
Mtl. Kosten (exkl. USt) 321,36 €
Provision 3% des Kaufpreises
zuzüglich. gesetzl. USt

Flächen

Wohnfläche 106 m²
Anzahl Zimmer 3
Anzahl 1
Schlafzimmer
Anzahl Badezimmer 1
Anzahl sep. WC 1

Ausstattung

Etagenzahl gesamt 1
Boden Parkett
Befeuerung Gas
Heizungsart Gasheizung
Küche Einbauküche
Bad Dusche
Fahrstuhl Kein Fahrstuhl
Fahrradraum Ja

Zustand

Baujahr 1909
Zustand Erstbezug nach
Sanierung
Jahr der letzten 2025
Modernisierung
Energieausweis 26.03.2033
gültig bis
HWB 159 kWh/(m²a)
Klasse HWB E
fGEE 2,24
Klasse fGEE D

Verwaltung

Verfügbar ab sofort

Kategorie

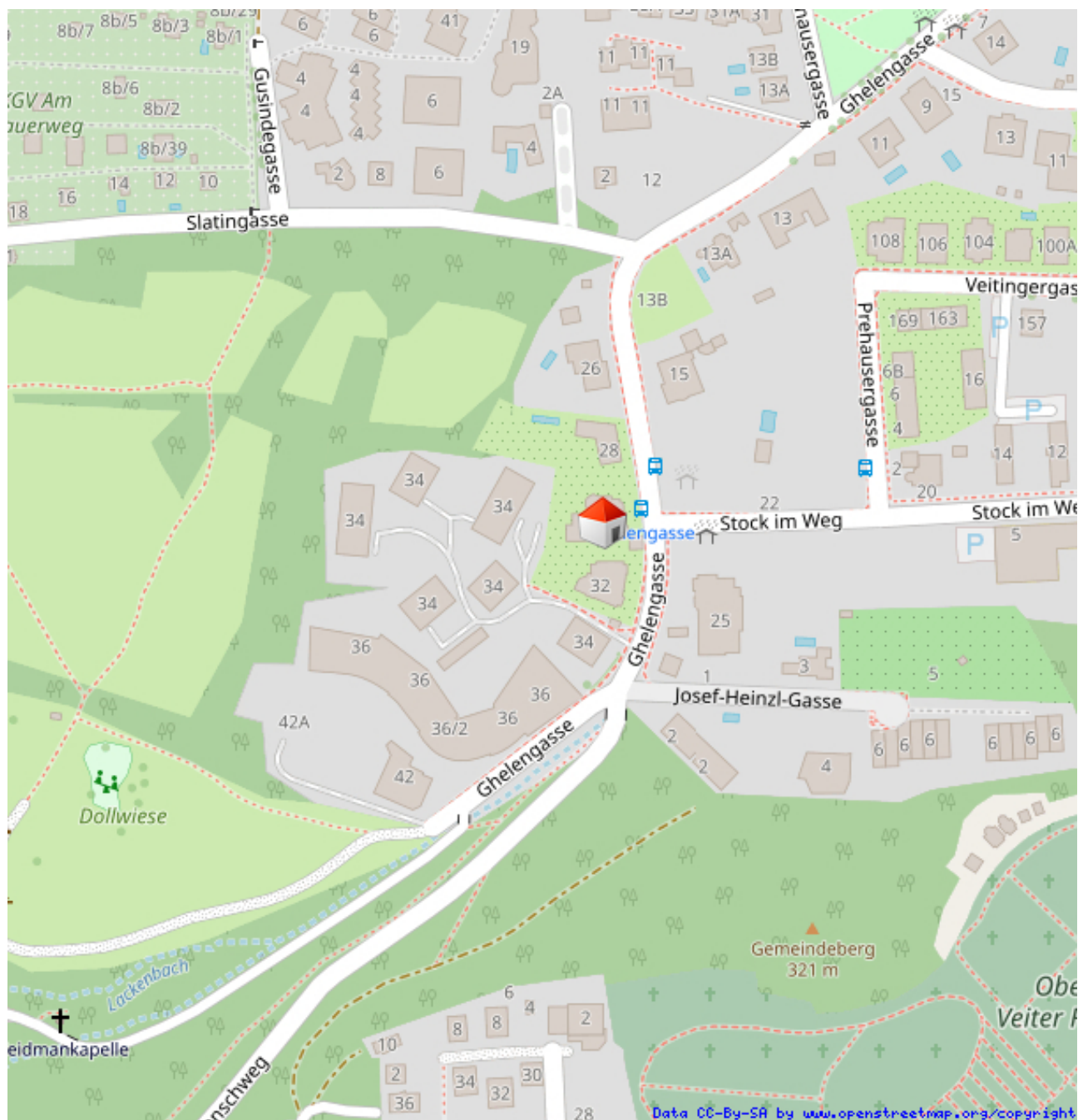
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	1 km
----------------------------	------

Dist. Volksschule (km)	1,3 km
Dist. Gymnasium (km)	1,7 km
Dist. Autobahn (km)	5,1 km
Dist. Zentrum (km)	4,4 km

Lageplan



Lageplan

Beschreibung

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

darf ich mich vorstellen?

Ich bin GRETA, die charmante 3-Zimmer Wohnung in absoluter Grünruhelage. Fenster auf, die Vögel zwitschern und Sie haben einen schönen Ausblick über Wien.

Beim Eintreten empfängt Sie ein heller, großzügiger Vorraum mit angeschlossener Küche. Links geht es weiter ins Turmzimmer mit schönem Ausblick ins Grüne, das sich gut als Schlafzimmer nutzen lässt. Vom Vorzimmer begehbar, befindet sich ein großzügiges Wohn-Esszimmer, das Raum schafft für schöne Momente mit Freunden und Familie. Von hier aus geht es weiter ins zweite Schlaf- oder Kinderzimmer. Hier befindet sich auch der Ausgang zum Spitzboden.

Ich wurde 2025 durchgreifend saniert und bin mit Fischgrät-Parkett, einem zeitlos klassischen Badezimmer und einer neuen Einbau-Küche mit hochwertigen Küchengeräten ausgestattet. Weiters verfüge ich zusätzlich über einen Fahrradabstellraum und ein Kellerabteil.

Nutzen Sie die Gelegenheit und schauen Sie vorbei.

Ich freue mich sehr, Sie kennenzulernen.

Herzlich,

Ihre GRETA

Lage

GRETA liegt in einer absoluten Grünruhelage, aber dennoch nah genug am Stadtgeschehen.

Der idyllische Lainzer Tiergarten und der malerische Rote Berg laden zu Spaziergängen und Genussmomenten in der Natur ein.

Die Bushaltestelle der Linie 54B befindet sich direkt vor der Haustür.

In kurzer Distanz erreichen Sie:

Kindergarten: 1,00 km
Volksschule: 1,30 km
Hauptschule: 1,90 km
Gymnasium: 1,70 km
Einkaufsmöglichkeiten: 1,40 km
Zentrum: 4,40 km
U-Bahn: 2,10 km
Autobahnanschluss: 5,10 km
Flughafen: 31,00 km

Die Lainzer Straße, die Jagdschlossgasse und der 2 km entfernte Kardinal-König-Platz mit Eisdiele, Friseur, Spar Gourmet, dm, Bäcker und vielem mehr sowie der 6,6 km entfernte Hietzinger Platz mit seinen renommierten Restaurants und seiner charmananten Geschäftsstraße, ermöglichen alle Erledigungen, Shopping sowie gesellige Momente mit Freunden und Familie.

Ausstattung Beschreibung

GRETA ist eine ca. 106 m² große Eigentumswohnung in absoluter Grünruhelage in Hietzing.

Sie befindet sich im Dachgeschoß eines gründerzeitlichen Mehrparteien-Hauses. Die Immobilie liegt auf einem großen Grundstück mit schönem Zugang zur Liegenschaft.

GRETA bietet eine gut strukturierte und vielseitig nutzbare Raumaufteilung.

Vom großzügigen Vorzimmer mit rund 11 m² gelangt man in die etwa 8 m² große Küche sowie in das rund 4 m² umfassende Badezimmer und das separate WC. Ein besonderes Highlight ist das ca. 23 m² große Turmzimmer, das flexibel als Schlafzimmer, Wohnraum oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein vom Vorzimmer begehbares Wohn-Esszimmer mit etwa 20 m² sowie ein weiteres, großzügiges Schlafzimmer bzw. Kinderzimmer mit rund 23 m², das zusätzlich Zugang zu einem praktischen Dachbodenzimmer bietet.

Ein Kellerabteil und ein Fahrrad-Abstellraum bieten zusätzlichen Stauraum.

GRETA wurde 2025 durchgreifend saniert und ist hochwertig mit Fischgrät-Parkett, einem modernen Badezimmer und einer Einbauküche mit SIEMENS-Einbaugeräten ausgestattet.

Wohnungseigentum ist derzeit in Begründung, daher besteht derzeit noch keine bzw. eine sehr geringe Rücklage.

Sonstige Angaben

Nebenkosten:

3,5% des Kaufpreises Grunderwerbssteuer

1,1% des Kaufpreises Eintragungsgebühr

3,0% des Kaufpreises Provision zuzügl. gesetzl. USt

Vereinbarung:

Ich freue mich auf Ihre Anfrage. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen kann ich Ihre Anfrage zur Objektadresse erst dann beantworten, wenn Sie bestätigt haben, dass Sie ein vorzeitiges Tätigwerden meinerseits wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden.

Gleiches gilt auch für die Vereinbarung von Besichtigungsterminen sowie für die Übermittlung von Unterlagen zur Liegenschaft. Ich bitte Sie daher bei Ihrer Anfrage, Ihren vollständigen Namen, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse anzugeben. Ich bedanke mich für Ihre Kooperation und Unterstützung!

Haftungsausschluss:

Informationen, Auskünfte sowie sämtliche Daten, die Sie im Ihnen vorliegenden Angebot erhalten, wurden vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt. Weiters wurden Daten von Dritten (wie beispielsweise Behörden, Sachverständige, etc.) eingeholt. Ich gebe die Daten lediglich weiter. Eine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird daher ausgeschlossen.

Abschließend halte ich fest, dass ich als Doppelmaklerin tätig bin.

Es wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und uns, als Makler, hingewiesen.



Vorzimmer Foto 1



Vorzimmer Foto 2



Küche



Wohnz-Esszimmer Foto 2



Ausblick Esszimmer



Turmzimmer Foto 1



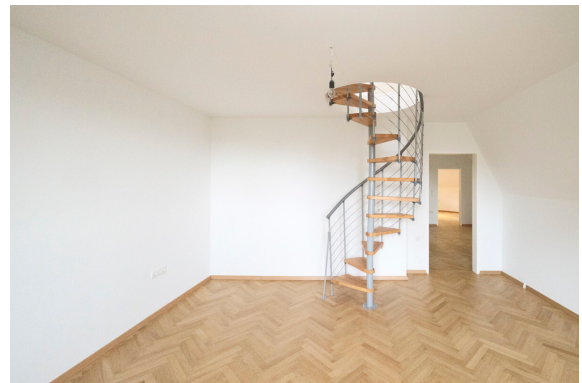
Turmzimmer Foto 2



Turmzimmer Foto 3



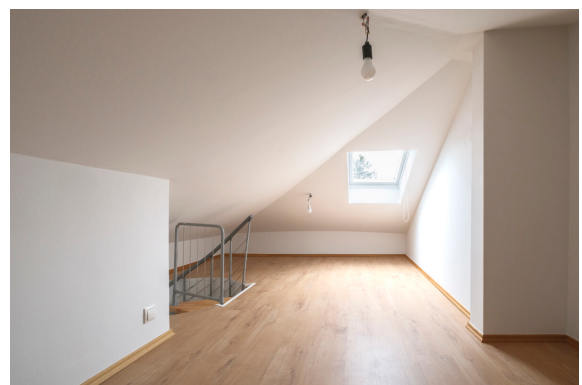
Ausblick Turmzimmer



schlafzimmer 2 bzw. Kinderzimmer Foto 1



Schlafzimmer 2 bzw. Kinderzimmer Foto 2



ausgebauter Dachraum



ausgebauter Dachraum



Ansicht Foto 1



Badezimmer Foto 1



Badezimmer Foto 2



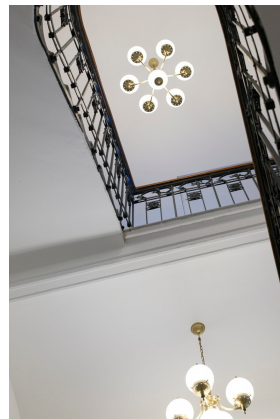
Badezimmer Foto 3



Ansicht Foto 2



Stiegenhaus Foto 1



Stiegenhaus Foto 2



Zugang Haus Foto 1



Zugang Haus Foto 1



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Mag. Georgia Olbrich

Olbrich Immobilien

Rosenhügelstraße 230 A

1230 Wien / Wien 23., Liesing

Mobil: +43 676 332 66 22

E-Mail: georgia@olbrich-immo.at

Web: www.olbrich-immo.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.