

FAMILIENLEBEN IN ALLEN HIMMELSRICHTUNGEN



VORZIMMER

Objektnummer: 1522

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	125,05 m²
Zimmer:	5
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	1.195.000,00 €
Betriebskosten:	213,00 €
USt.:	32,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

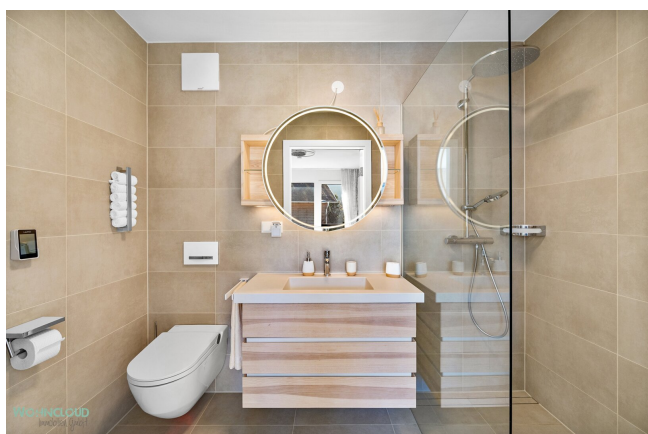


Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider

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



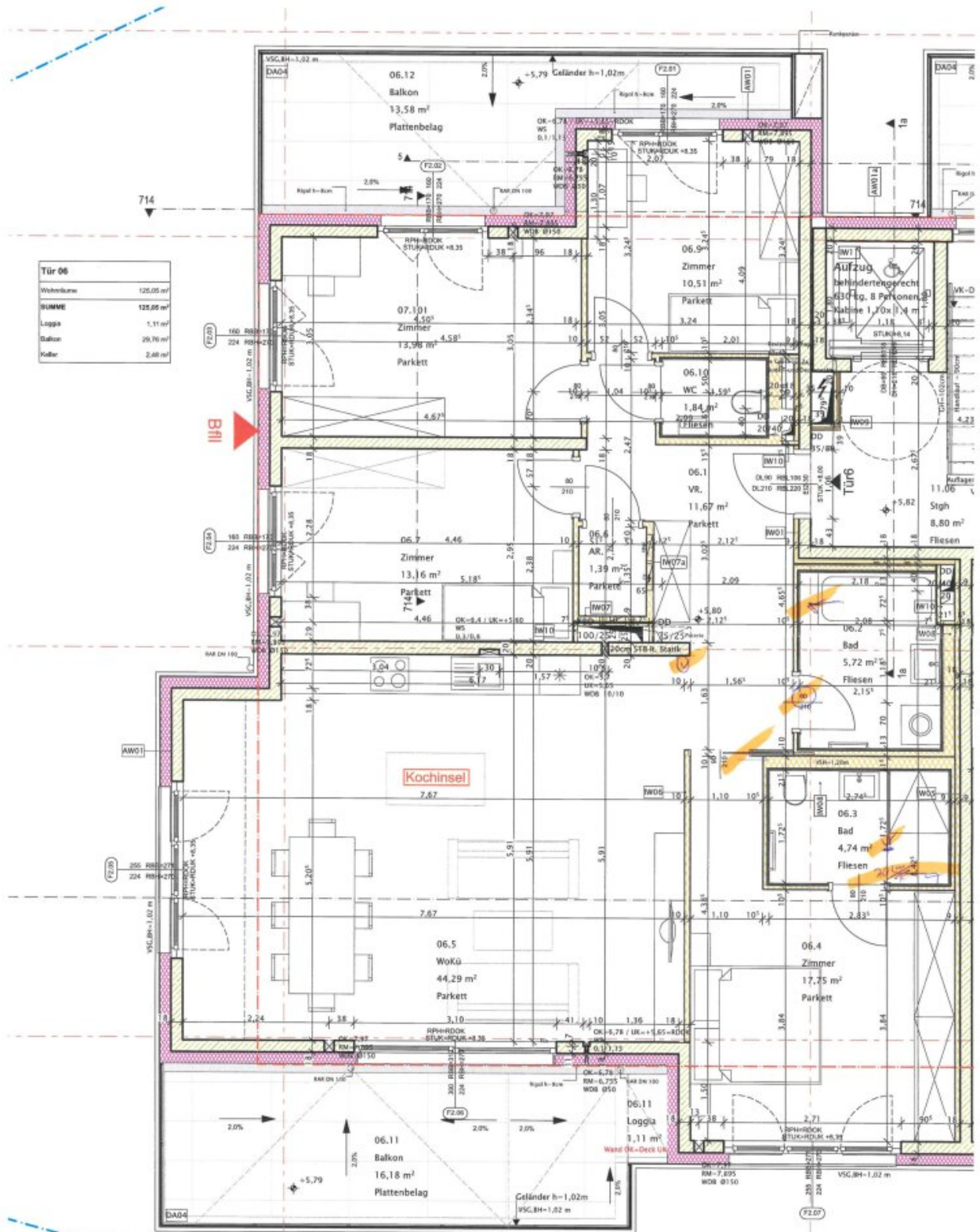








Tür 06	
Wohnfläche	125,05 m²
SUMME	125,05 m²
Loggia	1,11 m²
Balkon	29,76 m²
Keller	2,48 m²





Objektbeschreibung

FAMILIENLEBEN IN ALLEN HIMMELSRICHTUNGEN - ZWISCHEN SÜDLICHT UND NORDWESTBRISE

WOHNCLOUD GOLDSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT WERT, SEELE UND STIL

BESCHREIBUNG

Willkommen in einer Wohnung, die keinen Kompromiss kennt – außer vielleicht zwischen „Was für ein Ausblick!“ und „Wow, hier ist es aber gemütlich!“.

Zweiter Stock in einem neuwertigen Haus, barrierefrei, Aufzug natürlich direkt vom Eingang – stilecht, wie es sich für eine Wohnung mit diesem Anspruch gehört. Und dann geht's auch schon los: Durch eine Sicherheitstür betritt man den zentralen Eingangsbereich, von dem aus sich alles auf wunderbare Weise erschließt.

Auf der Südseite wartet das Master Bedroom mit Bad en suite – Sonne am Morgen, Ruhe in der Nacht und ein Touch Boutique-Hotel-Flair. Davor: das Wohnzimmer mit der Wohnküche. Und was für eine!

Hochwertige Geräte, offen, hell, hochwertig – der Raum lebt. Das ist kein Ort zum „nur Wohnen“, das ist der Ort für Cappuccino-Morgende, Sonntagsbrunches, Gläserklirren und lange Gespräche. Von hier aus geht es direkt auf den großen **Süd-Balkon**, auf dem die Sonne zum Greifen nah scheint.

Doch es gibt noch mehr: Zwei der drei weiteren Schlafzimmer haben Zugang zu einem zweiten Balkon – diesem **Nordwest-Balkon mit traumhaftem Blick über den Lainzer Tiergarten bis hin zur Hermes Villa**. Ein perfekter Ort, um vor dem Schlafengehen zur Ruhe zu kommen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die gesamte Wohnung atmet Stil, ohne abgehoben zu sein – High-End, aber mit Herz.

FAKTEN

- 5 Zimmer gesamt: Master-Bedroom mit Bad en suite + 3 Schlafzimmer + Wohnküche
- Helle, offene Wohnküche mit hochwertigen Geräten
- Riesen-Balkonterrasse mit Sonne satt und Wienerwaldblick
- Hochwertige Möbel & Ausstattung – **ready to move in** (und stilvoll zu bleiben)
- Sicherheitstür, Lift, neue Technik, top gepflegt
- Spacy Tiefgarage im Haus (Kosten für den Stellplatz Eur 30.000,-)
- großzügiges Kellerabteil
- Heizung: Wärmepumpe, Wärmetauscher und Tiefensonde (Erdwärme)
- Kühlung: Passive Kühlung über Fußbodenheizung

WOHNCLOUD FAZIT

Diese Wohnung ist wie geschaffen für alle, die **anspruchsvoll wohnen wollen, ohne abgehoben zu sein.**

Für Familien mit Stil, Paare mit Platzhunger, Menschen, die wissen, was sie wollen – und das auch zeigen dürfen. Hier trifft **moderne Eleganz** auf **Wohngefühl, Ausblick auf Rückzug,** und **Design** auf **Gemütlichkeit.**

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr WOHNCLOUD Team
... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap