

Luxus-Garten-Wohnung in Ober St. Veiter Bestlage



01_Titel

Objektnummer: 2279_2768

Eine Immobilie von RE/MAX Living in Wien-Liesing

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	ca. 2000
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	146,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	895.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

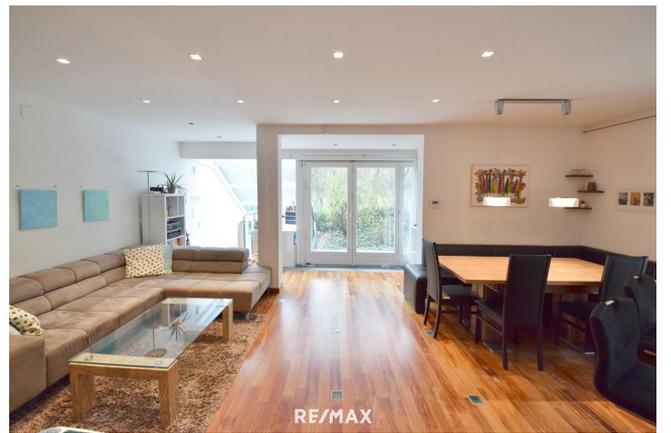
Ihr Ansprechpartner



Stefan Bouvier

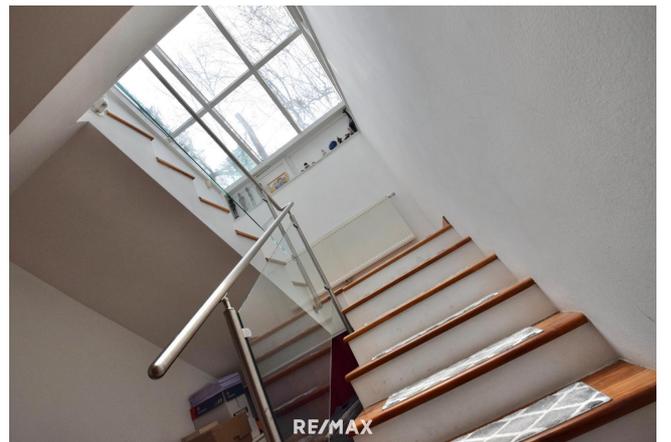
RE/MAX Living in Wien-Liesing
Kirchenplatz 6/8/1
1230 Wien



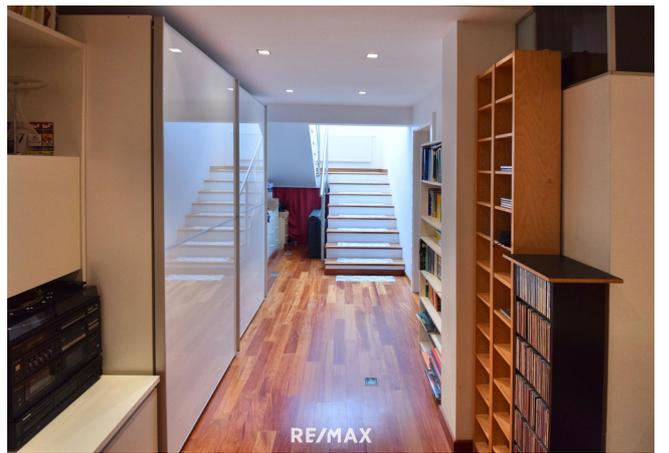












Objektbeschreibung

Sie suchen eine geräumige Familienwohnung mit Garten in absoluter Ruhelage?
Hier ist sie!

In Top-Lage des wunderschönen 13. Bezirks befindet sich diese Wohnung in Ober St. Veit in der Nähe des Lainzer Tiergartens.

Durch das schöne Entree gelangen wir zur Eingangstür unserer Wohnung im Erdgeschoss und betreten sie in einen praktischen Vorraum mit Garderobe, der in der weiteren Folge alle Zimmer auf dieser Ebene miteinander verbindet. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit großer Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette, sowie eine separate Toilette stehen hier zur Verfügung. Am Ende des Ganges gelangen wir dann in den großzügigen Wohnsalon, in den eine offene Küche mit kleiner Bar integriert ist. Alle Zimmer verfügen über einen Ausgang in den Garten, angeschlossen an den Wohnsalon gelangen wir auf eine etwa 60 m² große Terrasse.

Aufgrund der großen Glasflächen - am Ende des Wohnsalons befindet sich die Treppe in das Untergeschoss als Wintergarten ausgeführt unter einer Lichtkuppel - und der süd- westlichen Ausrichtung präsentiert sich das gesamte Stockwerk ausgesprochen hell und freundlich. Markisen über den Terrassen, Außenrollos in einbruchshemmender Ausführung sowie eine elektrische Markise beim Wintergarten stellen sicher, dass auch die Möglichkeiten der Beschattung vorhanden sind.

Die Terrasse und der Garten sind mitten im Grünen, wunderbar ruhig und nicht einsehbar. Hier lässt es sich nach einem anstrengenden Arbeitstag herrlich relaxen und die Seele baumeln lassen.

Über die, an den Wohnsalon anschließende, Treppe gelangen wir in den unteren Bereich der Wohnung, hier finden wir ein Gästezimmer, einen großen Wohnraum, der auch als Fitness- oder Hobbyraum genutzt werden kann, sowie einen herrlichen Wellnessbereich mit einem großen Badezimmer mit Wanne, separater Dusche mit Dampfbad-Funktion und einer hochwertigen Sauna. Ihrem privaten Entspannungserlebnis steht also nichts mehr im Wege. Großzügige Abstellflächen finden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Insgesamt drei Garagenplätze sind dieser Wohnung zugeordnet, wovon einer zu einem sehr praktischen Abstellraum umgebaut worden ist, und runden somit das ausgesprochen gute Angebot dieser Wohnung ab.

Der Bezirksteil Ober St. Veit stellt in gewisser Weise ein Dorf in der Stadt dar. Sie finden alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung im Bereich des oberen Endes der Hietzinger Hauptstraße. Supermarkt, Drogerie, Apotheke, Bäckereien, Bank, Volksschule, Kindergarten, verschiedene Ärzte u.v.m. sind hier fußläufig erreichbar. Aber auch verschiedene andere Geschäfte, Restaurants, Cafés, Heurigenlokale finden sich hier. Auch die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hier sehr gut, drei verschiedene Buslinien führen in wenigen Stationen zur U4, zur Straßenbahn 10 und im Bezirk herum, wodurch alle

Richtungen schnell erreichbar sind.

Die Anbindung an das individuelle Verkehrsnetz ist ebenfalls hervorragend, so ist man in wenigen Minuten bei der Westausfahrt Wiens, bei der sich auch ein großes Einkaufszentrum befindet, aber auch über das Wiental gelangt man sehr schnell in das Zentrum Hietzings und daran anschließend über Schönbrunn in die Innenstadt.

Der 13. Bezirk besticht durch seine Ruhe, seine großen Grünflächen und das vielfältige Freizeitangebot. Nicht umsonst ist dieser Bezirk einer der begehrtesten Wiens.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie mich gleich für Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Sie benötigen eine Finanzierung?

Unser Kooperationspartner Realfinanz hilft Ihnen gerne die vielfältigen Möglichkeiten zu erörtern und kann Sie mit den besten Angeboten am Markt versorgen und Ihnen damit helfen viel Geld zu sparen! Gerne stellen wir den Kontakt her!

Kaufpreis = Richtpreis ab € 895.000,00*)

*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich nach oben oder unten verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch die Abgeber.

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Fotos: copyright by markusjerko.at Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed76.9
arf: kWh/(m²a)
Klasse Heizwä C
rmebedarf:
Faktor Gesamt1.41
energieeffizien
z:
Klasse Faktor C
Gesamtenergi
eeffizienz:

Bewertung Ihrer Wohnimmobilie - Haus, Grundstück, Wohnung?

Kostenloses Beratungsgespräch! Vereinbaren Sie einen Termin unter:

bewertung@remax-living.at

Durchschnittliche Vermarktungszeit: 60 Tage,
erzielter Preis 97% vom Angebotspreis! Testen Sie uns!

Starten Sie noch heute Ihre Karriere als Immobilienmakler in unserem Team! Wir bilden Sie professionell aus, mit dem Know-how der weltweiten Nr. 1!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 01/886 05 71 oder office@remax-living.at.