

Traumwohnung mit Blick in den Klostergarten und Tiefgaragenplatz in Eigentum



Objektnummer: 960/72392

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,10 m ²
Heizwärmebedarf:	C 68,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	136,08 €
Heizkosten:	80,03 €
USt.:	31,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Aschauer

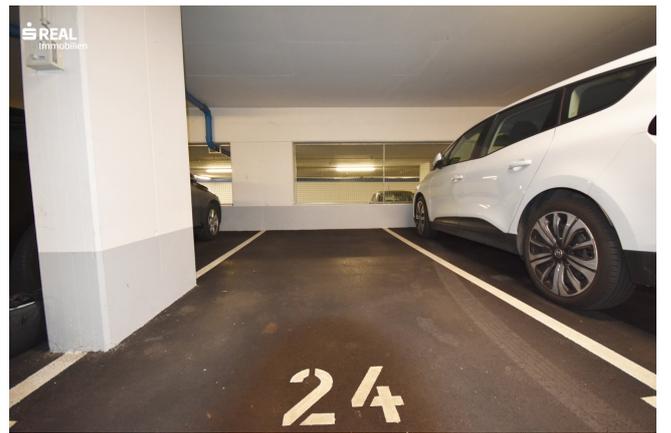
Region Wien & NÖ Ost







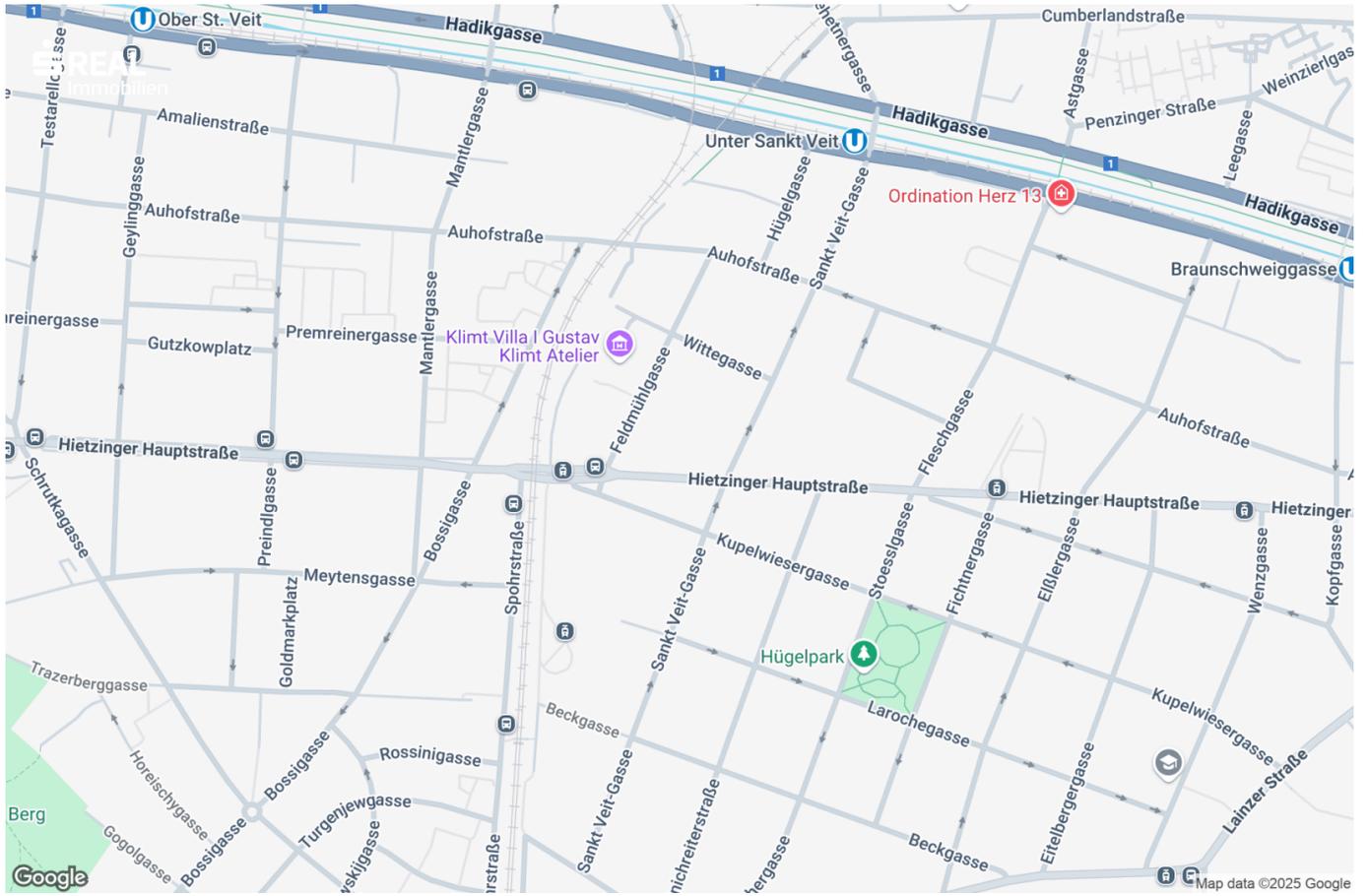








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Eigenheim in **naturnaher, besonders gefragter Gegend** im schönen **Hietzing**? Dann sind Sie bei diesem seltenen Angebot in **toller Lage unweit der Klimt Villa** bestimmt richtig. Die U-Bahn Station Unter Sankt Veit ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Der Charme im ehrwürdigen, ehemaligen Kloster der Herz Jesu Schwestern, welches **komplett revitalisiert im Jahr 2010 fertiggestellt** und bezogen wurde wird Sie begeistern. Sie finden hier eine unwiderstehliche Kombination aus **Altbaucharme der historischen Mauern** und modernem, großzügigen Innenleben.

Ruhig in den **Innenhof mit Gartenblick östlich ausgerichtet** gelegen, wurde diese tolle Wohnung 2010 erstmalig bezogen und verspricht **ruhige**, angenehme Wohnatmosphäre.

Das Gebäude verfügt über ein Mezzanin, sodass die Wohnung beschrieben als Lage im ersten Stock, in **Natura eigentlich im zweiten Stock** situiert ist.

Die **großzügige Raumaufteilung** bietet viel Gestaltungsspielraum:

- großer Wohn - Essbereich ca. **31,6 m²** mit Einbauküche und offener Kochinsel - Ausgang auf den ca. **7,7 m² überdachten großen Balkon** mit Blick in den Innenhof des ehemaligen Klostergartens
- **zwei Schlafzimmer** ca. **18,75 m² + 13,85 m²** groß, wobei das größere Schlafzimmer noch **zusätzlich** einen **praktischen Schrankraum** verfügt
- großes Badezimmer mit **Badewanne, Dusche und WC**
- **Kellerabteil**
- geräumiger Flur zu den zentral begehbaren Zimmern, kleine Vorratskammer
- Ein **Tiefgaragenplatz in Eigentum** ist im Preis bereits **inbegriffen**

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohngegenden der Stadt, die sowohl mit Natur als auch mit urbanem Flair überzeugt. Umgeben von grünen Oasen wie dem Roten Berg mit herrlichem Ausblick über das westliche Wien.

Für sportliche Aktivitäten oder gemütliche Spaziergänge bieten sich rund um den Lainzer und Schönbrunner Tiergarten zahlreiche Möglichkeiten.

In unmittelbarer Nähe finden Sie kulturelle Highlights wie das Klimt-Villa Museum, das Kunst und Geschichte auf einzigartige Weise vereint. Gleichzeitig sind Sie nur wenige Minuten von den zentralen Verkehrsanbindungen entfernt, die eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und aller wichtigen Annehmlichkeiten ermöglichen.

Genießen Sie das Beste aus beiden Welten - eine ruhige, grüne Umgebung mit exzellenter

Anbindung an das pulsierende Stadtleben.

Sollten Sie an dieser attraktiven Wohnung Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular um Ihnen die relevanten Unterlagen inklusive Ausstattungsbeschreibung zukommen zu lassen. Bitte nutzen Sie den 360° Rundgang.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3120303?accessKey=68b0>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung** ist gebunden an RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien. Die Kosten hierfür betragen 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn² der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap