

Lichtdurchflutete Gartenwohnung mit toller Ausstattung bei Ober St. Veit



Objektnummer: 25893

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,16 m ²
Zimmer:	2,50
Terrassen:	1
Garten:	29,70 m ²
Keller:	2,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,44 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	183,75 €
Heizkosten:	65,85 €
USt.:	30,04 €

Ihr Ansprechpartner

Oliver Bauer

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

T +43 681 814 77 417

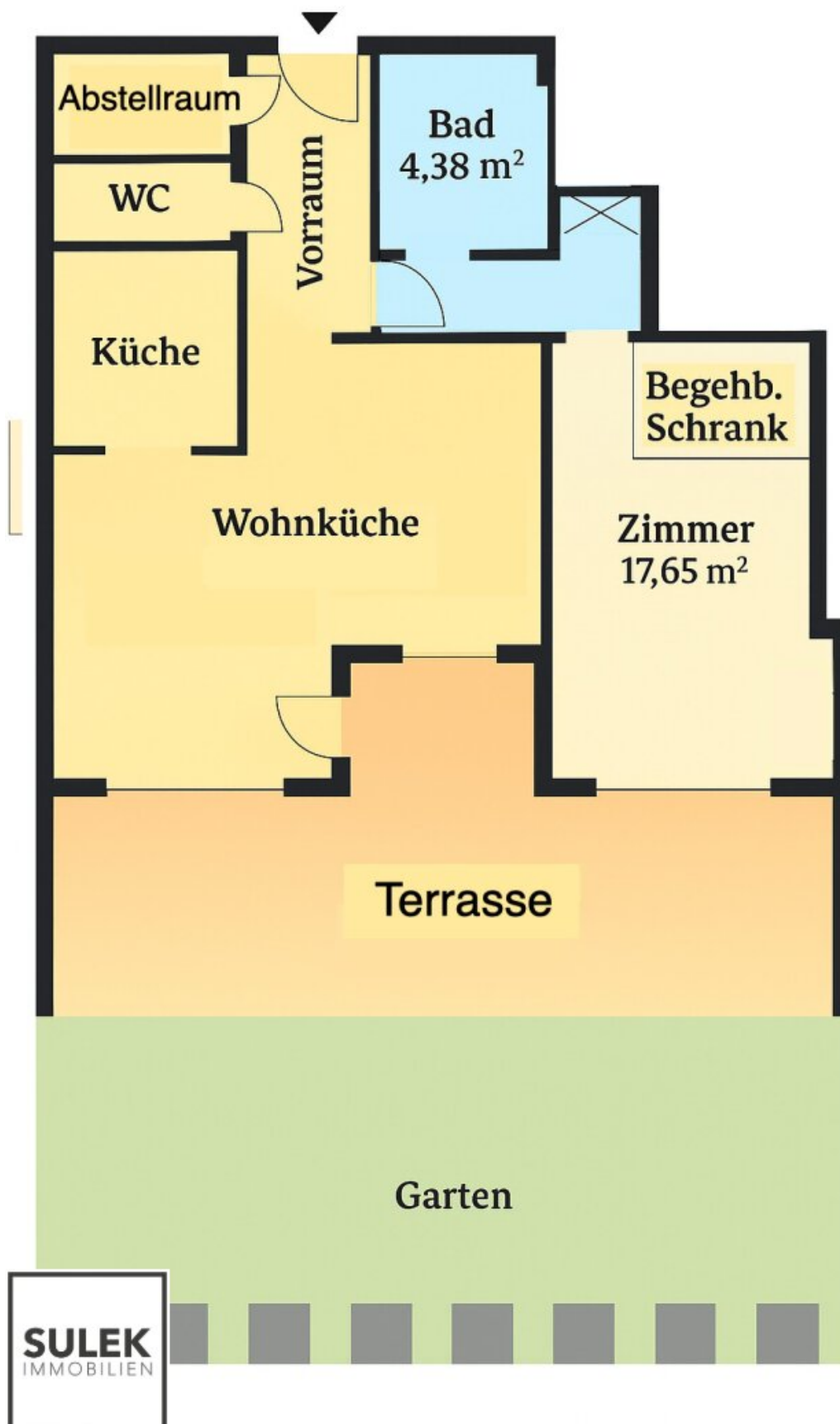
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







SULEK
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Die Vermarktung erfolgt über einen externen Partner: Oliver Bauer

Bitte um Kontaktaufnahme tel. unter [+43 681 814 77 417](tel:+4368181477417) oder per E-Mail an: oba.vermarktung@gmail.com

Alles auf einen Blick

- 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. [bitte m² ergänzen] Wohnfläche
- Zentrale Raumaufteilung
- Eleganter Parkettboden
- Hochwertige Einbauküche (separat begehbar)
- Helles, modernes Badezimmer
- Großzügiges Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Südseitige Terrasse und Garten – direkt vom Wohnzimmer aus begehbar
- Panzerrollläden an allen Fenstern

Die Wohnung

Diese sehr gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine südseitige Garten-Terrasse mit Markise, die zum Entspannen einlädt.

Die Wohnfläche ist zentral begehbar und bietet mit ihrem stilvollen Parkettboden ein behagliches Wohnambiente. Das helle Wohnzimmer öffnet sich direkt zur Terrasse und dem privaten Gartenbereich – perfekt für sonnige Stunden im Grünen. Die moderne, voll ausgestattete Küche (Miele Geräte) ist separat begehbar und verfügt über hochwertige Einbaugeräte.

Das großzügige Schlafzimmer punktet mit einem begehbaren Kleiderschrank und ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit

hochwertigen Sanitäreinrichtungen ausgestattet.

Alle Fenster sind mit robusten Panzerrollläden sowie Insektengittern versehen, die sowohl für Sicherheit als auch für optimalen Sicht- und Sonnenschutz sorgen.

Lage

Genießen Sie die hervorragende Lage in Hietzing mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung:

- U4/54A/54B-Station Ober St. Veit (ca. 900 m – 10 Gehminuten)
- U4/S45/S80/S50/REX/R-Station Hütteldorf (ca. 850 m – 9 Gehminuten)
- In der Umgebung befinden sich:
- Der Streckerpark, Lainzer Tiergarten, Hackinger Schloßpark und der Wolfrathplatz
- Nahversorger, Restaurants, Apotheke und eine Bäckerei
- Verschiedene Fitnessstudios bzw. Aerobicstudio

Darüber hinaus lädt der nahegelegene Lainzer Tiergarten zu zahlreichen Freizeit- und Sportmöglichkeiten ein und kann Ihr persönliches Naherholungsgebiet werden. Die Infrastruktur ist hervorragend:

- Nahversorger (z. B. Billa)
- Zahlreiche weitere Geschäfte (z. B. Bipa, Bäckerei Schwarz, Felber)
- Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Volksschule der Dominikaner)

Bei Interesse bitte um Kontaktaufnahme tel. unter [+43 681 814 77 417](tel:+4368181477417) oder per E-Mail an: oba.vermarktung@gmail.com

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können.

Wir danken für Ihr Verständnis.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap