

4-Zimmer-Gartenwohnraum in Bestlage des 13. Bezirks



01_Titel

Objektnummer: 2279_2801

Eine Immobilie von RE/MAX Living in Wien-Liesing

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	ca. 2005
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	188,00 m ²
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

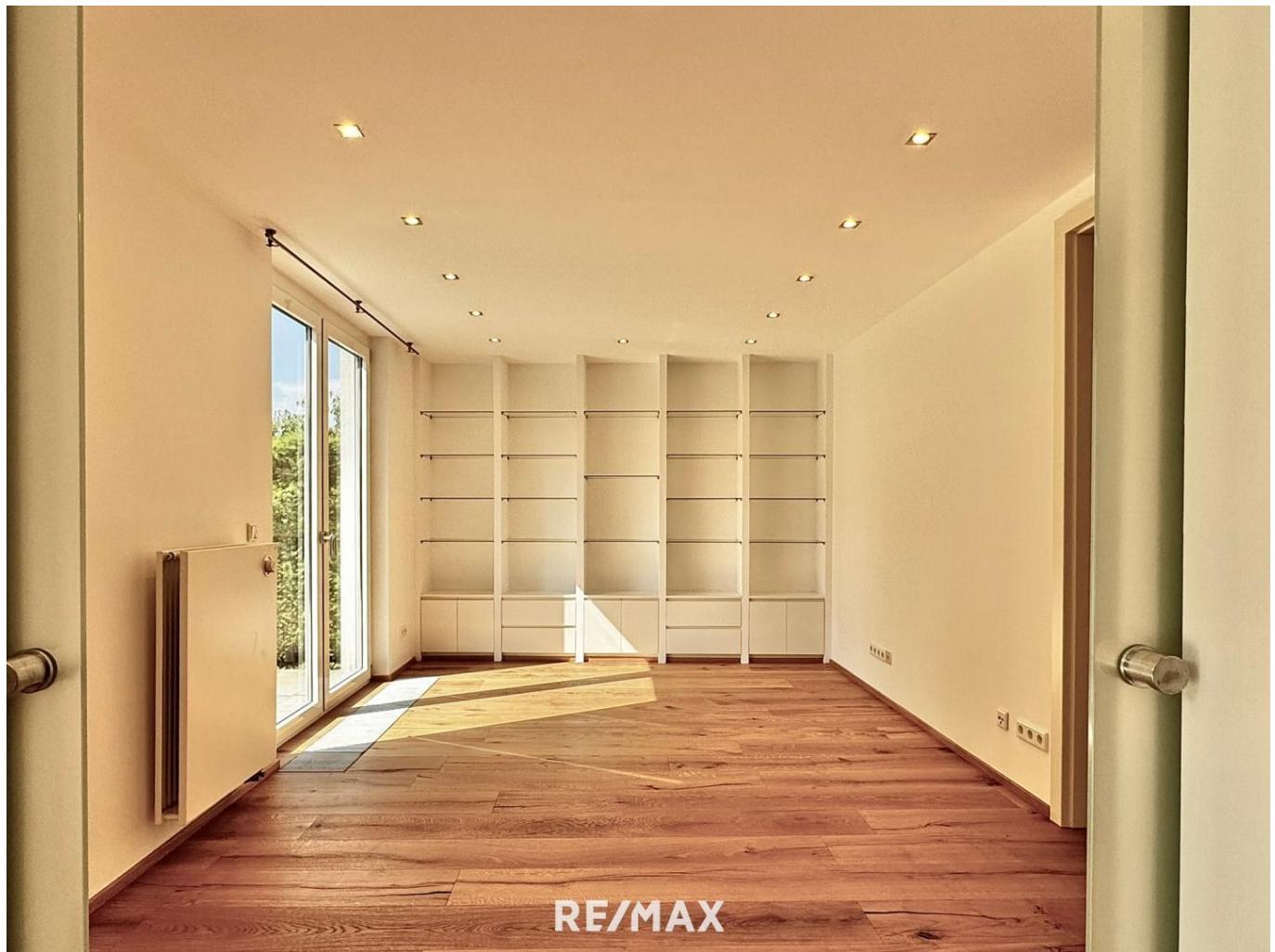


Stefan Bouvier

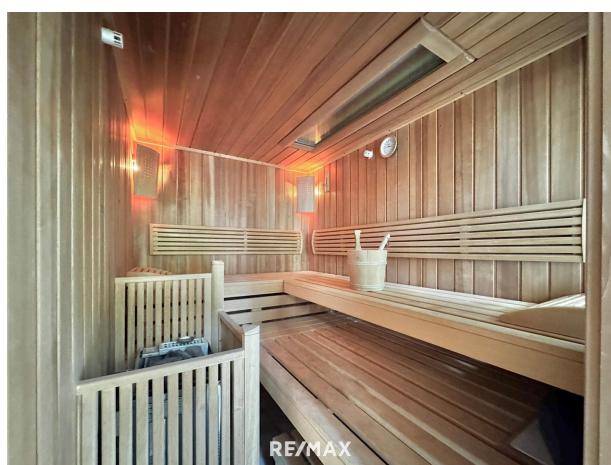
RE/MAX Living in Wien-Liesing
Kirchenplatz 6/8/1
1230 Wien





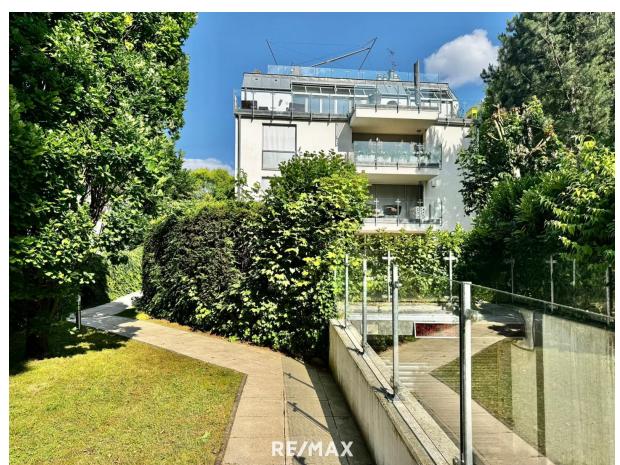
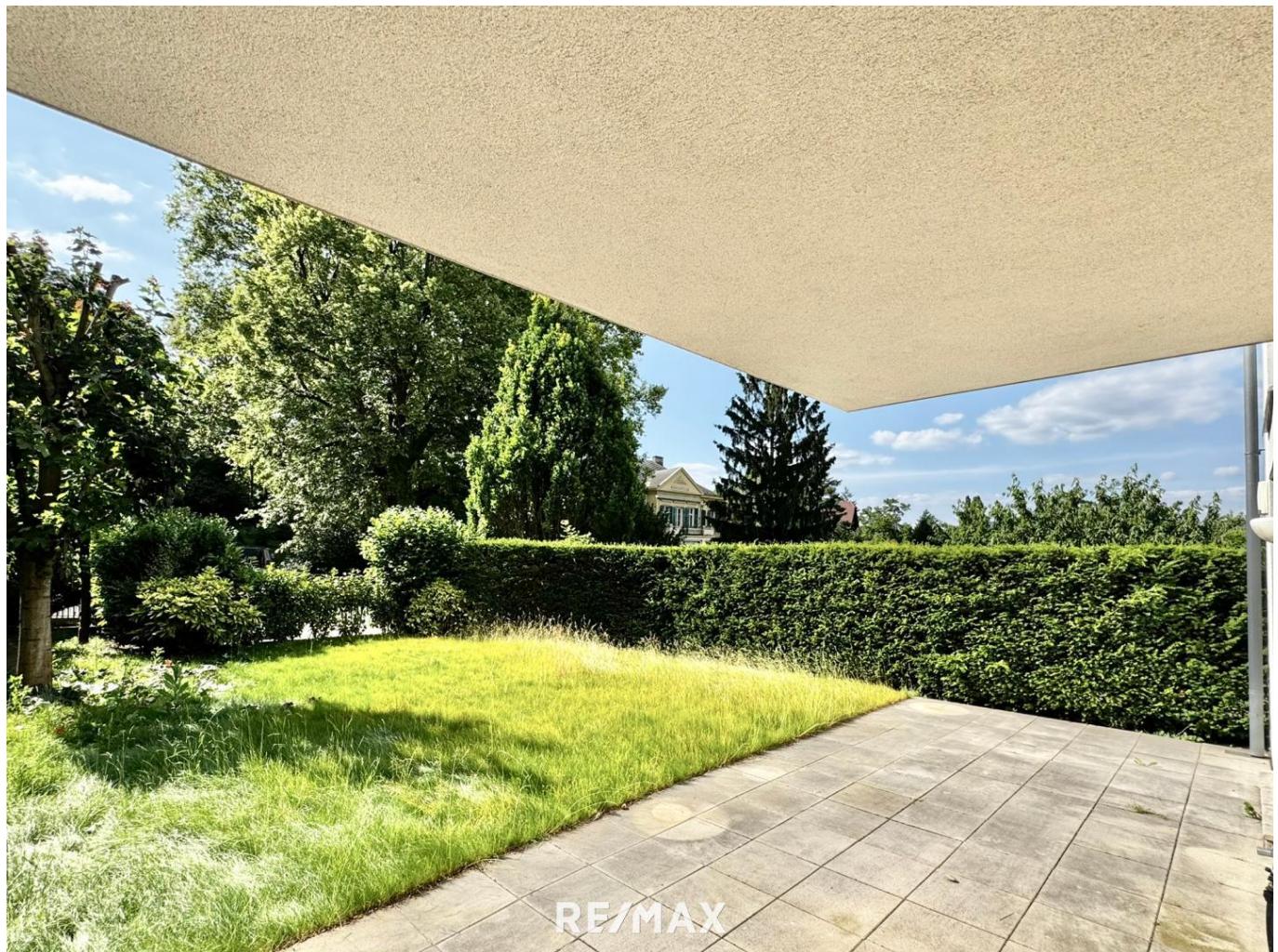


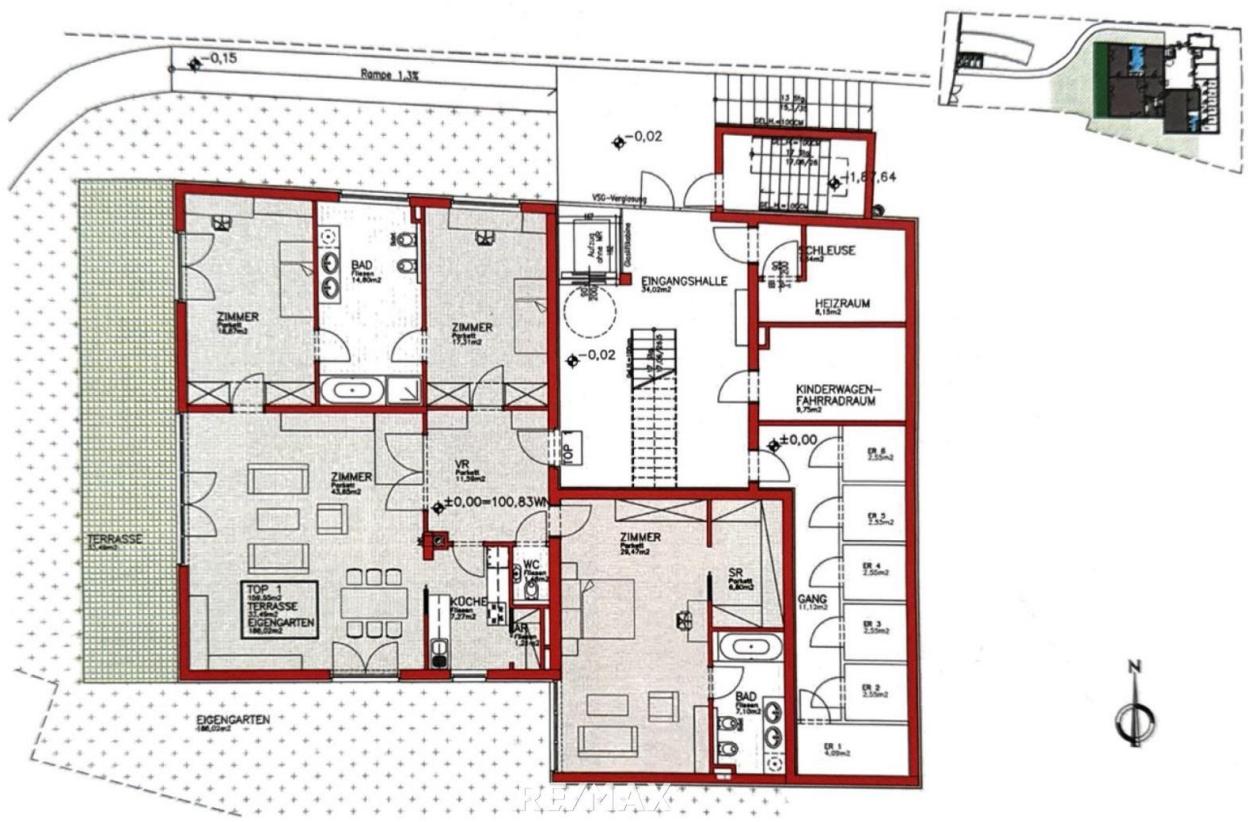












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer wunderbaren Gartenwohnung in absoluter Ober St. Veiter Bestlage.

360° Fotos exklusiv auf remax.at/2279-2801

In einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens finden wir diese einzigartige Gartenwohnung, die nicht nur durch ihren wohl durchdachten Grundriss besticht.

Bereits im schönen hellen Stiegenhaus merkt man, dass hier Stil zu Hause ist.

Wir betreten die Wohnung in ein großes, annähernd quadratisch geschnittenes Vorzimmer. Hier finden Sie nicht nur reichlich Platz für Ihre Garderobe, auch Ihre Gäste können Sie hier in Empfang nehmen. Durch eine breite Schiebetür gelangen wir in den ausladenden Wohn-Essbereich mit angeschlossener offener Küche. Aufgrund der vielen Glaselemente erscheint der Raum wunderbar hell und freundlich. In der gesamten Wohnung wurde ein neuer, sehr hochwertiger, Parkettboden verlegt, der den besonderen Anspruch dieser Immobilie unterstreicht.

Von hier gelangen wir westseitig durch eine große Flügeltüre auf die etwa 33m² große Terrasse und in den eigenen Garten. Hier kann man nach der Arbeit die Seele baumeln lassen, oder an freien Tagen die Ruhe der Gegend genießen.

Und wenn Sie Ihre Gäste bei einer Grillparty nicht quer durch Stiegenhaus und Wohnung führen wollen, können Sie sie gleich durch das eigene Gartentür direkt im Garten empfangen.

Auf der vom Eingang gesehen rechten Seite der Wohnung finden wir zwei weitere geräumige Zimmer, die durch ein gemeinsames Badezimmer miteinander verbunden sind.

Doppelwaschbecken, Badewanne sowie eine separate Duschkabine findet sich hier gleichermaßen wie eine Toilette und der Anschluss für eine Waschmaschine. Das vordere der beiden Zimmer hat ebenfalls einen Ausgang auf die Terrasse und den Garten.

Im, dem Wohnraum gegenüberliegenden Trakt der Wohnung betreten wir den privaten Bereich. Das große Schlafzimmer, das nicht nur durch seine Ruhe, sondern auch durch seine Größe besticht ist auf der linken hinteren Seite mit einem eingerichteten praktischen Ankleideraum verbunden. Auf der rechten Seite befindet sich das zu diesem Zimmer gehörende Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken, Bidet und Toilette. Das Highlight ist aber die im Raum befindliche hochwertige Sauna mit Blick auf den seitlichen Teil des Gartens. Natürlich kann man auch von hier in den Garten gelangen. Nicht nur das - gleich an der Hauswand ist eine Dusche im Freien angebracht, hier kann man herrlich das kalte Wasser nach dem Saunagang an uneinsehbarer Stelle genießen.

Die Küche ist mit allen Geräten ausgestattet und bietet aufgrund der offenen Anordnung ein wunderbares Wohn- und Kocherlebnis!

Selbstverständlich ist im Vorraum auch eine separate Gästetoilette zu finden.

Auf gleicher Ebene, auf der sich auch die Wohnung befindet, gelangen wir auch in den Kellerraum und das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil. Natürlich gibt es hier auch einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

In der darunter liegenden Tiefgarage sind der Wohnung zwei Stellplätze zugeordnet, von wo man mit dem Lift bequem auf die Ebene der Wohnung fahren kann!

Ober St. Veit ist ein Bezirksteil des 13. Wiener Gemeindebezirks und 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 in wenigen Minuten von der Wohnung 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 in diesem absoluten Wohntraum!

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 € 1.190.000,00*)

*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich nach oben oder unten verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den 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. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 91.0 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 2.06

eeffizienz:

Klasse Faktor GesamD

tenergieeffizienz:

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.