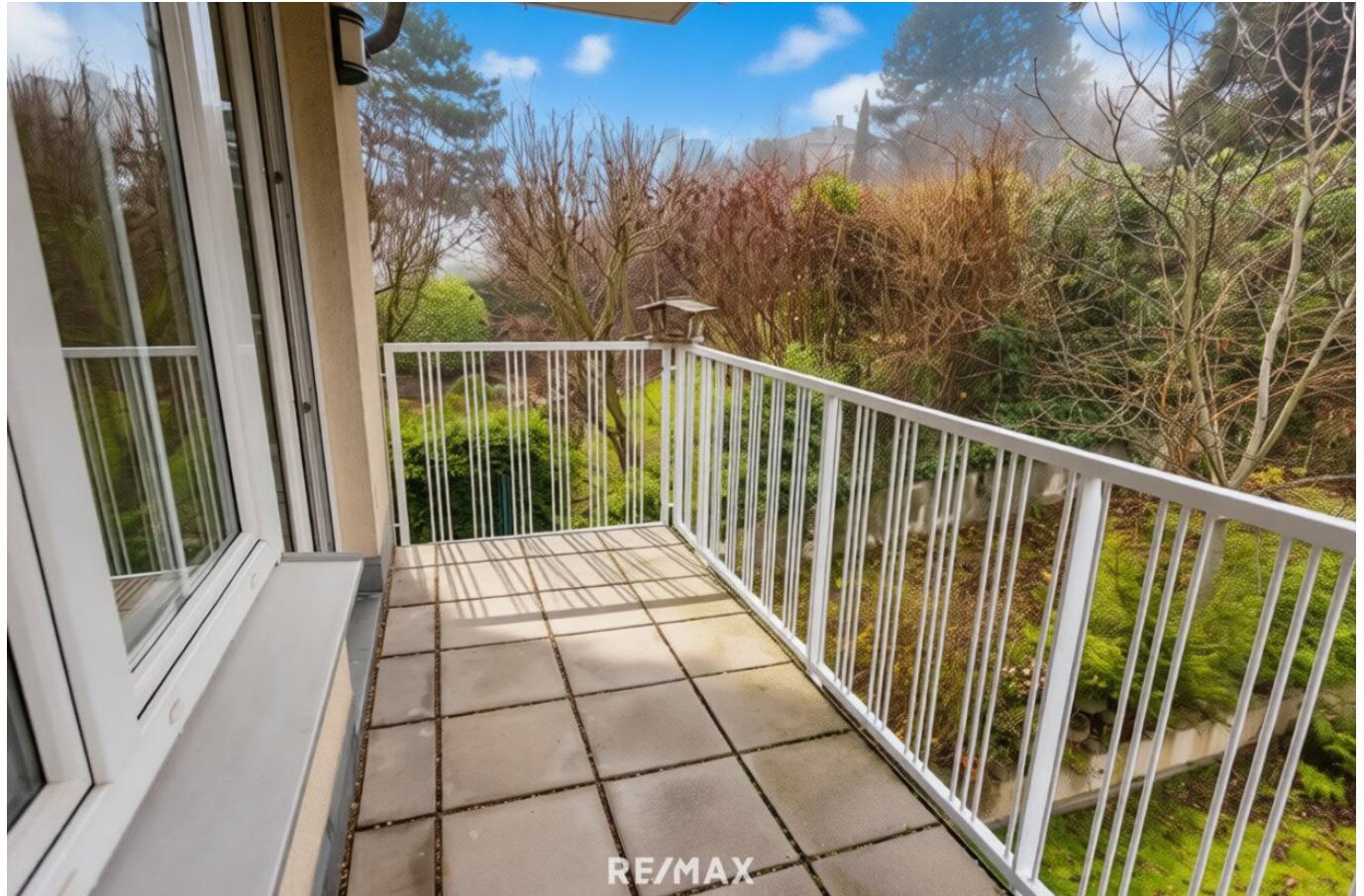


**Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-West-Balkon in Ober  
St. Veit nahe Hörndlwald und KH Hietzing**



**Objektnummer: 1619/7935**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Cuviergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2001
Wohnfläche:	75,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 50,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	445.000,00 €
Provisionsangabe:	

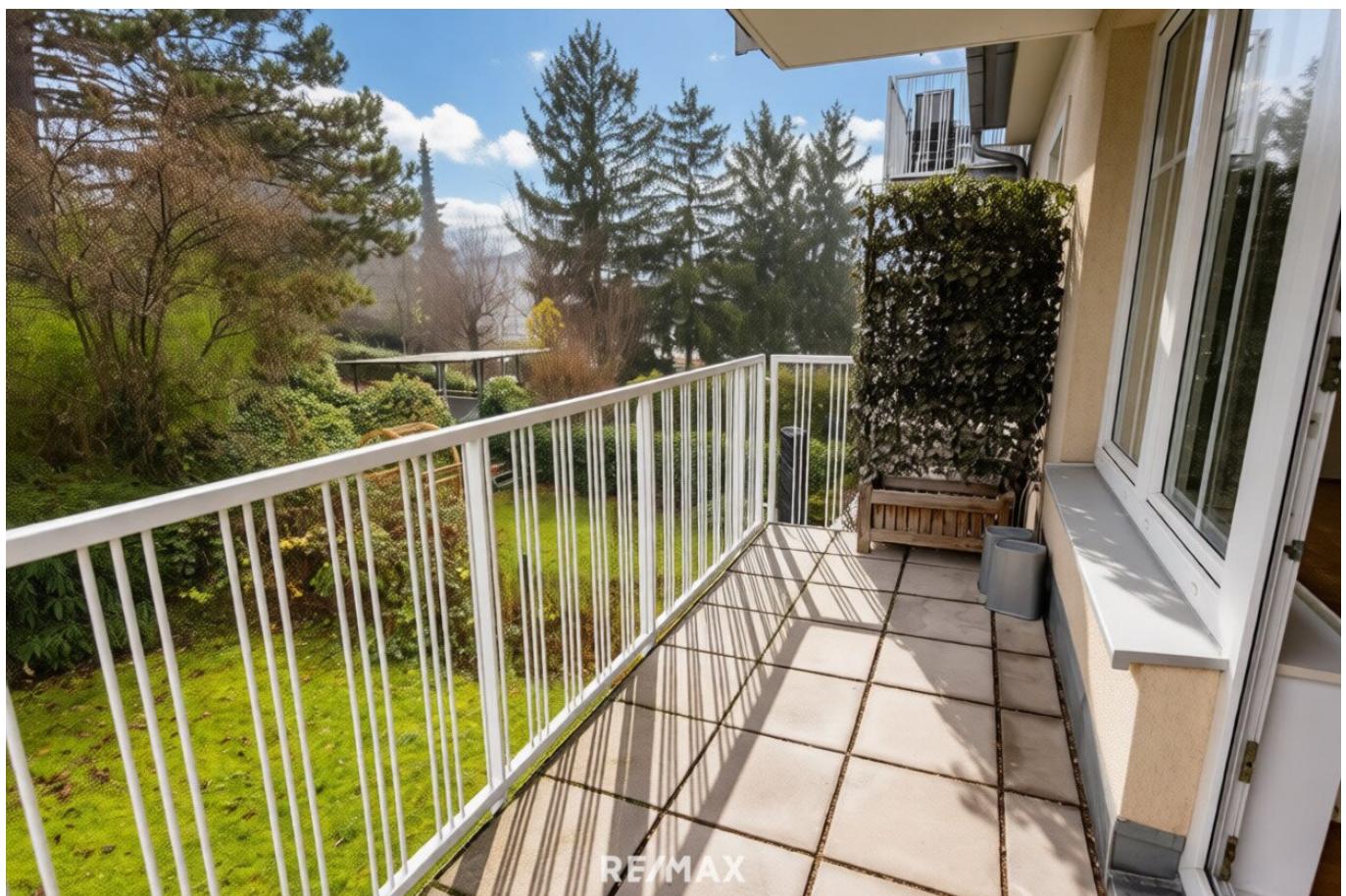
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Grand (Team Hubert Koller)**

RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH  
Gentzgasse 13  
1180 Wien







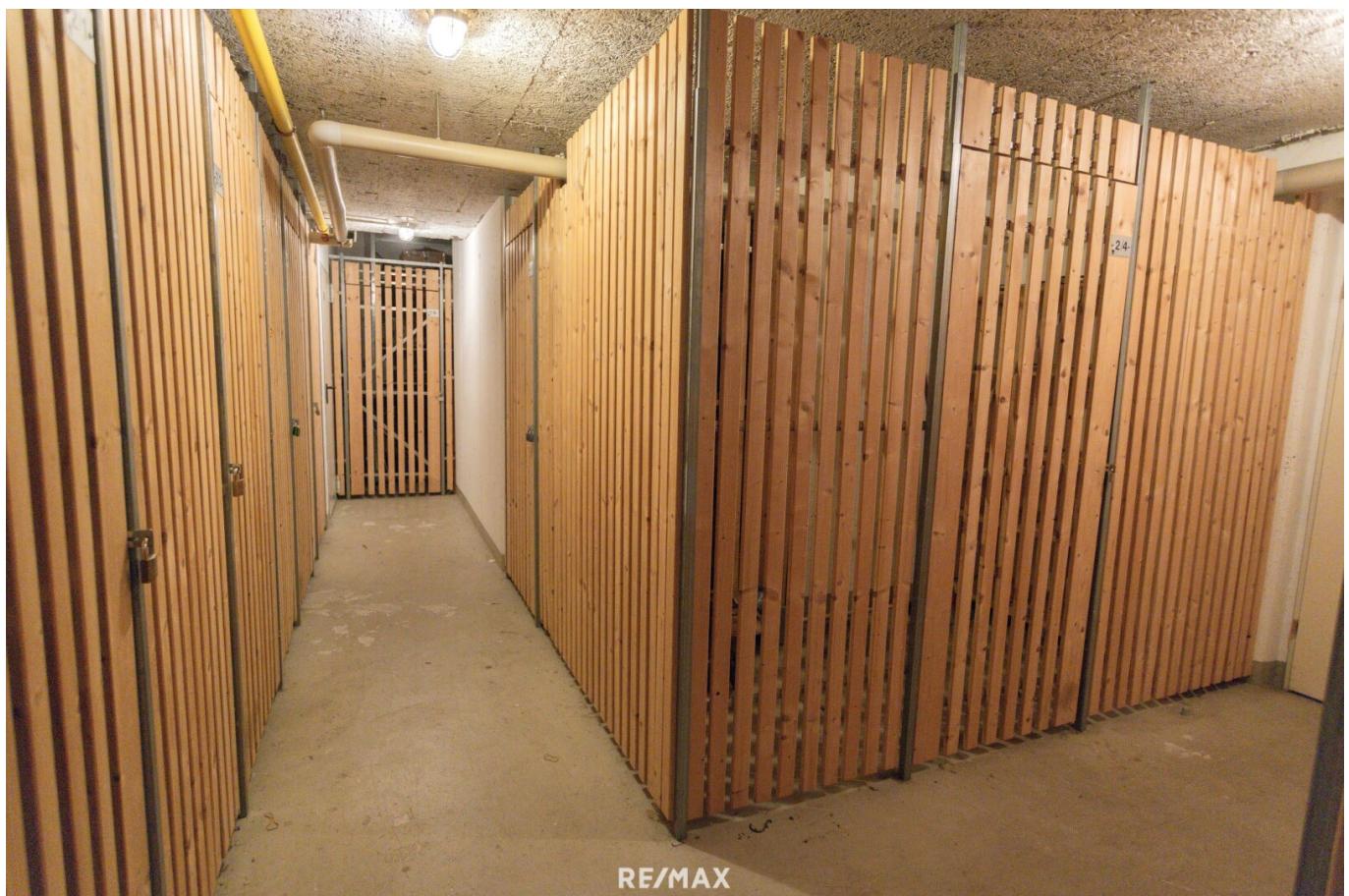
RE/MAX



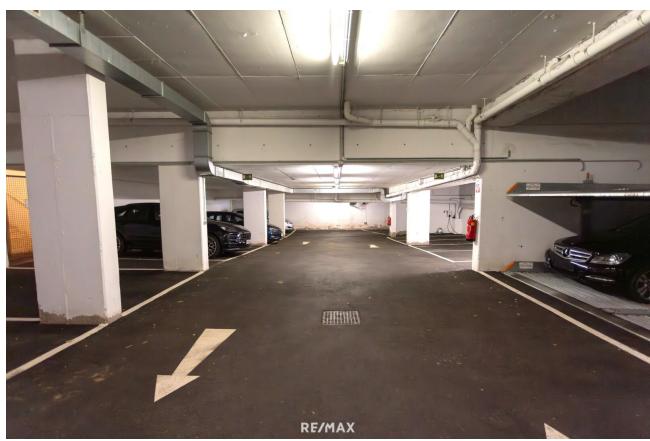
RE/MAX



RE/MAX



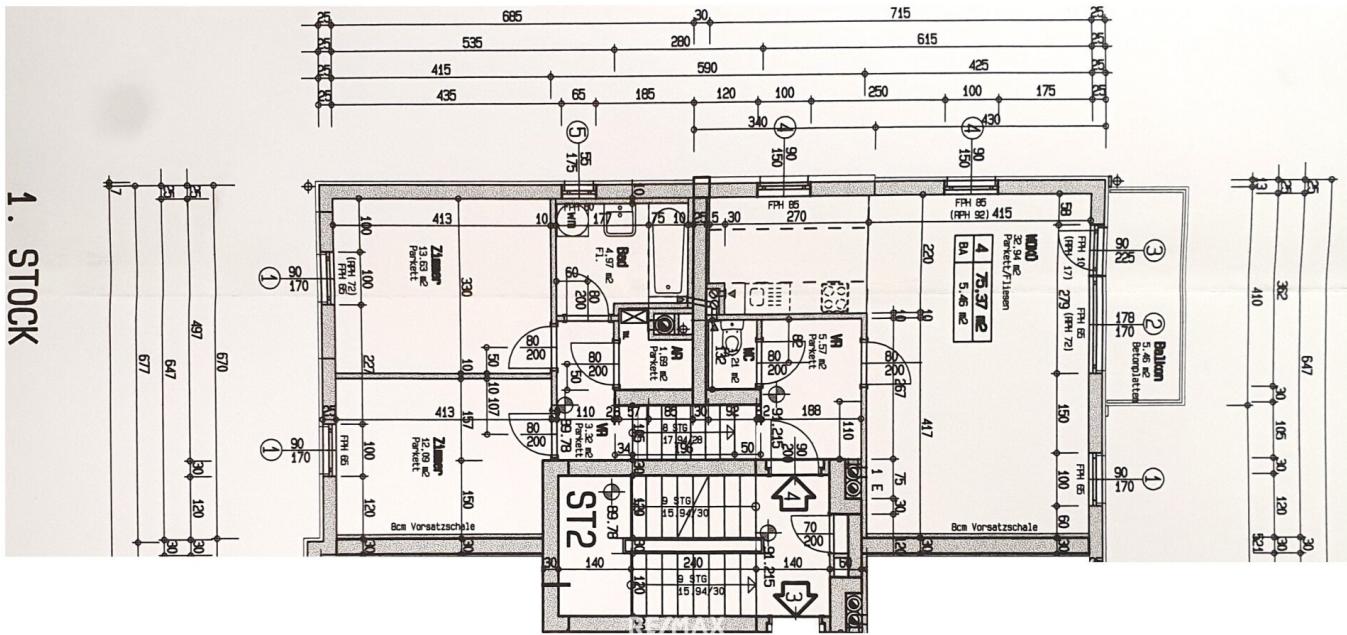
RE/MAX

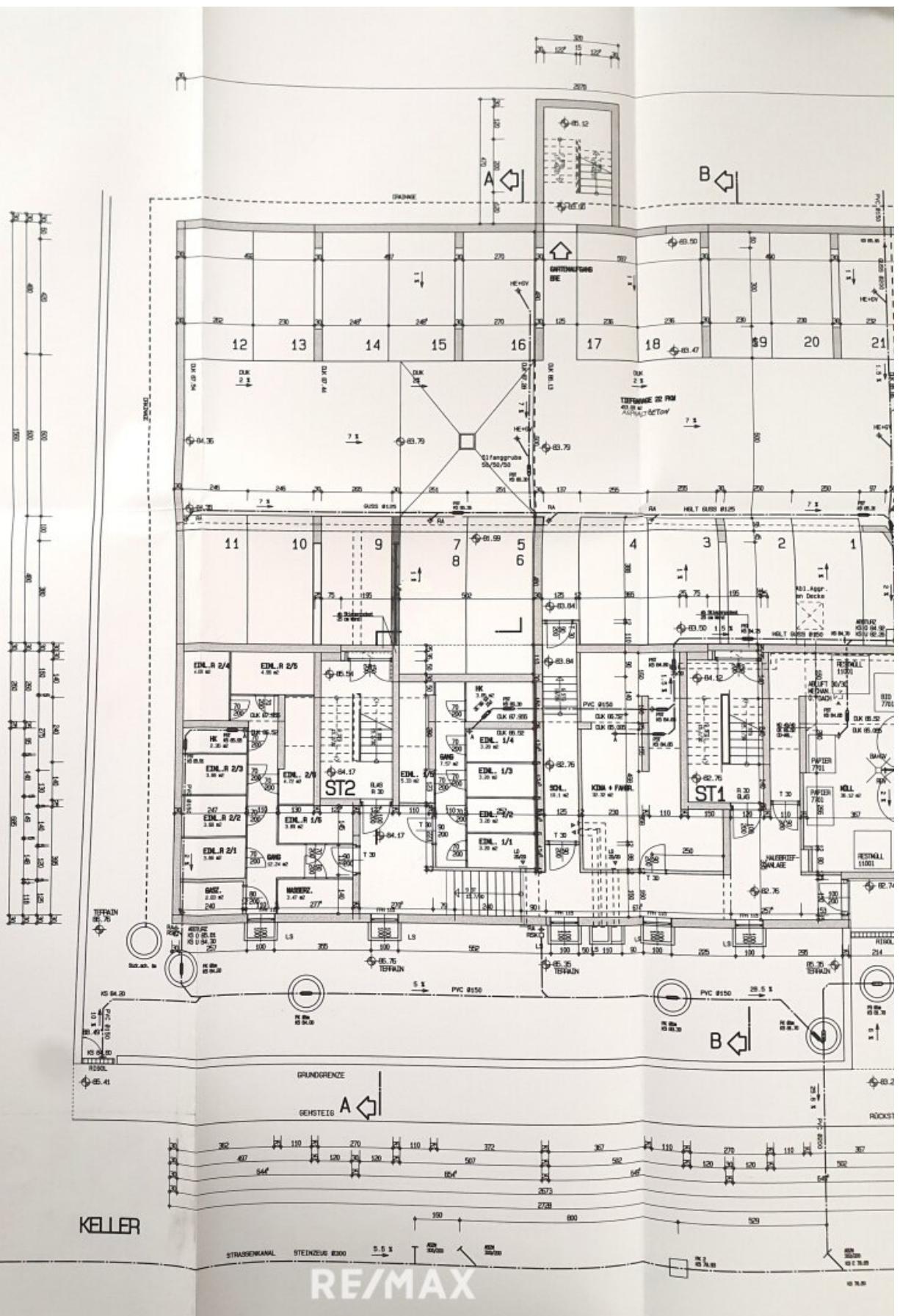


RE/MAX



## 1. STOCK





# **Objektbeschreibung**

**Zum Verkauf gelangt eine zentral begehbar 3-Zimmer-Balkon-Wohnung in ruhiger Lage!**

Aus dem zentralen Vorraum gelangen Sie in die ca. 33 m<sup>2</sup> große, süd-west-seitige Wohnküche mit Ausgang auf den ca. 5 m<sup>2</sup> großen Süd-West-Balkon. Sowohl die Wohnküche als auch der Balkon sind in den begrünten Innenhof ausgerichtet.

Der Vorraum bringt Sie über einen Stiegenabgang auf die zweite Ebene, wo Sie zwei nord-ost-seitige Zimmer (ca. 12 m<sup>2</sup> und ca. 14 m<sup>2</sup>), das Bad mit Badewanne und Fenster sowie den Abstellraum vorfinden.

Es steht auch ein Stapelparkplatz in der Haus-Garage zur Verfügung; dieser kostet EUR 15.000,-

Der Wohnung ist auch ein Kellerabteil zugeordnet.

## **Highlights**

komplett zentral begehbar  
große hofseitige Wohnküche mit Süd-West-Balkon und Grünblick  
zusätzlich Kaminofen in der Wohnküche  
Stapelparkplatz im Haus

## **Lage-Highlights**

Hörndlwald in Gehweite, Wienerwald vor der Haustüre  
öffentliche Anbindung in der Umgebung: 53A, 54A, Straßenbahnlinien 62 (Endstation Lainz, Wolkersbergenstraße)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <2.000m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap