

Familientraum in nobler Grünruhelage!



Objektnummer: 1404

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	125,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	648.000,00 €
Betriebskosten:	228,35 €
USt.:	27,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Pavek

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien





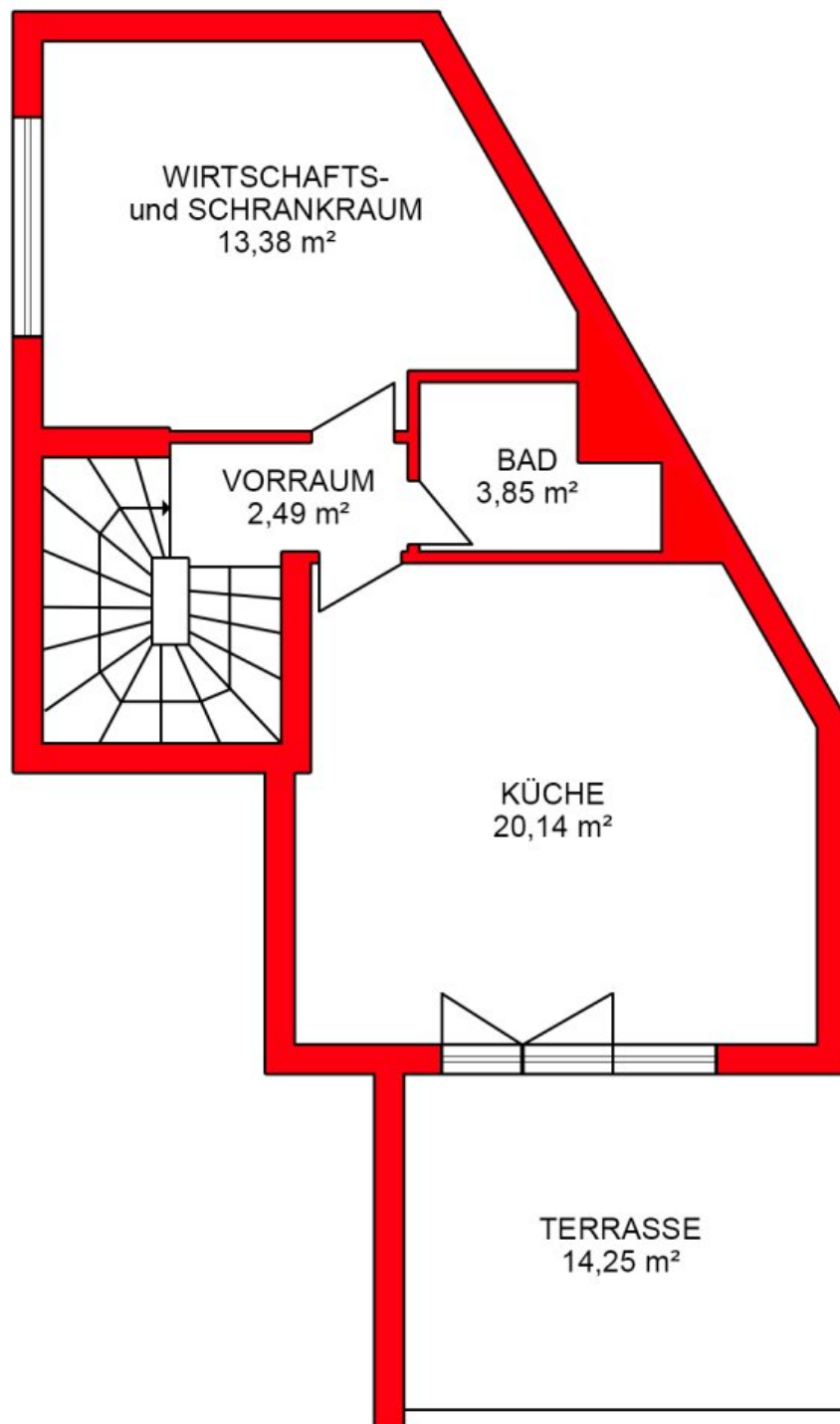




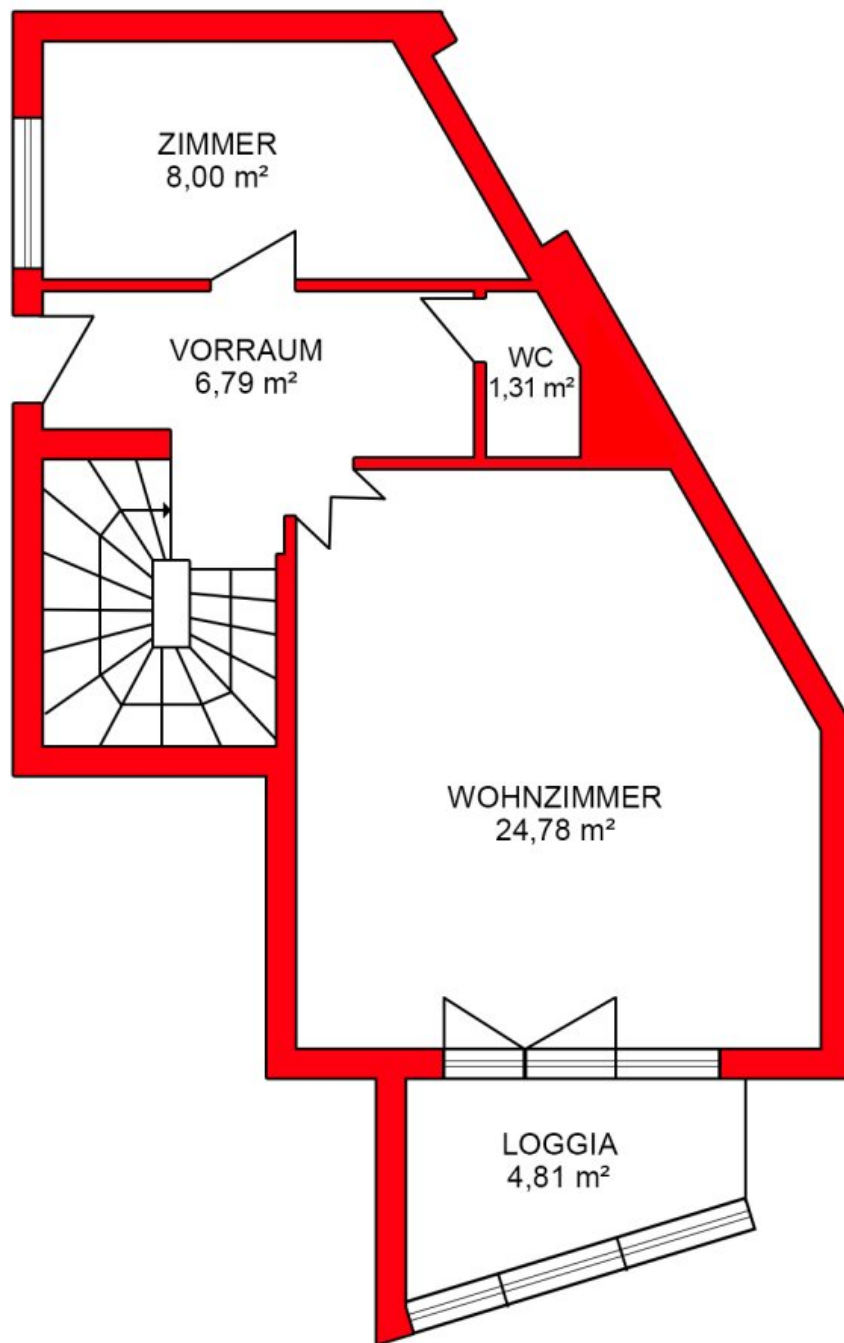




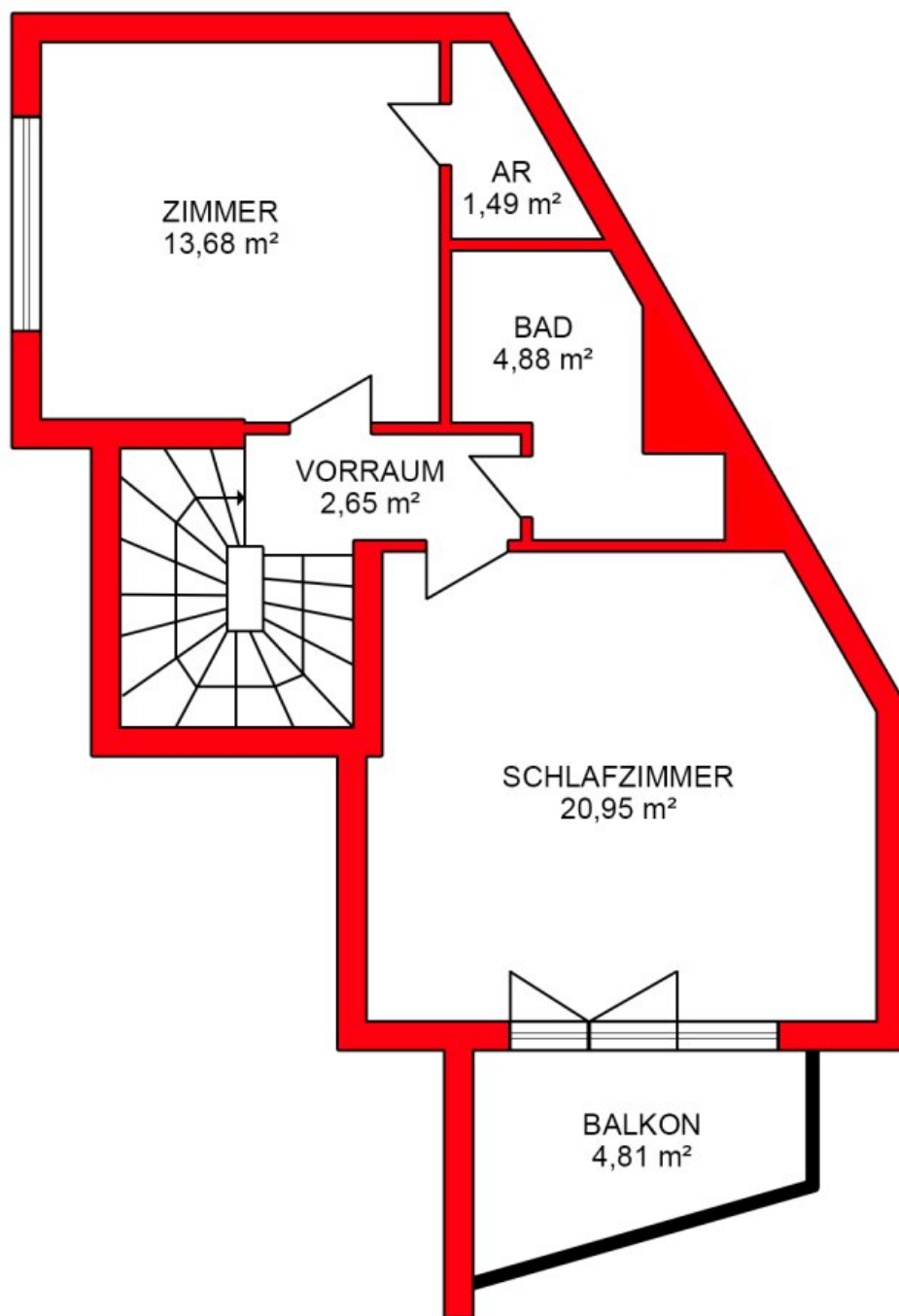




GARTENGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Die ca. 1981 errichtete Liegenschaft, in der sich diese Immobilie befindet, wurde architektonisch perfekt in die grüne Hügellandschaft Ober Sankt Veits gebettet und bietet schon aufgrund der Lage, absolute Lebensqualität.

Umgeben von duftenden Wiesen und Wäldern liegt dieses, kürzlich wärmegeämmte Reihenhaus in absoluter Ruhelage. Kein Straßenlärm stört die Ruhe. Nur das leise Glucksen des Marienbaches der unweit dieser Wohnhausanlage fließt, kann des Öfteren gehört werden.

Dieses Haus mit Fernblick über Wien, durchdachter Architektur und herrlichem Wohnflair im Grünen wird exklusiv zum Kauf angeboten.

Die Raumaufteilung ist bestechend optimal gelöst, erstreckt sich über drei Etagen und bietet genug Platz für die ganze Familie.

Großzügige Fensterflächen erschaffen hier in Kombination von Licht und Luft ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Vom Masterbedroom im 2. Obergeschoß und der davor liegenden Terrasse, genießen Sie mit einem traumhaften Fernblick über Wien den Sonnenaufgang. Die Gartenterrasse sowie der Wintergarten vor dem Wohnzimmer runden wunderbar die Außenbereiche dieses Familiendomizils ab.

Zum Haus gehört auch ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage und wird mit EUR 25.000,- zusätzlich berechnet. Dieses Feature bietet natürlich aufgrund des Parkpickerls in Hietzing besondere Vorteile für Firmenautos oder Besucher! Der Eingang zur Garage befindet sich bequem beinahe direkt neben der Eingangstür zu diesem wunderbaren Reihenhaus.

Das Haus wurde vor ca. 2 Jahren wärmegeämmt und wird mit einer modernen Brennwerttherme beheizt. Somit richten sich die Heizkosten ausschließlich nach dem eigenen Verbrauch!

Die beinahe neuwertigen Holz-Alu Fenster wurden vor ca. 10 Jahren eingebaut.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie folgende Annehmlichkeiten:

- absolute Ruhelage
- gehobene Lebensqualität und wunderbare Wohnatmosphäre
- atemberaubenden Weitblick über Wien

- Garagenplatz
- gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel
- enormes Freizeitgestaltungspotenzial sowie weitflächige Erholungsgebiete
- Wärmedämmung und moderne Brennwerttherme

Kurz, wer in einer der nobelsten Gegenden Wiens in absoluter Ruhelage mit Wiesen und Wäldern vor der Haustüre wohnen, jedoch in nur ca. 35 Minuten in der City sein möchte, wird hier sicher fündig!

In den Betriebskosten ist eine Kreditrückzahlung für die Dachsanierung in Höhe von €90,85 inkludiert die bis 2028 läuft.

NFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen **Herr Andreas Pavek** unter **+43 699 1515 3535** oder **+43 1 877 2222** gerne zur Verfügung.

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler)
3. Wir weisen auf wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen unserem Unternehmen und der Vermieter- bzw. Verkäuferseite hin.

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert. Wir vermitteln selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie bei der Vermarktung Ihres Objekts an einen kompetenten, seriösen, marktorientierten und vor allem, durch starke Spezialisierung auf unser Expertengebiet, erfolgreichen Experten an Ihrer Seite denken, steht Ihnen unser Unternehmen mit beinahe 30-jähriger Erfahrung und den aktuellsten Vermarktungsmethoden gerne zur Verfügung.

RECHTLICHER HINWEIS:

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.