

Traumhafte Gartenwohnung in grüner Topnobellage



Objektnummer: 1410

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1986
Wohnfläche:	63,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	157,00 m²
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 98,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	389.000,00 €
Betriebskosten:	114,82 €
USt.:	11,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

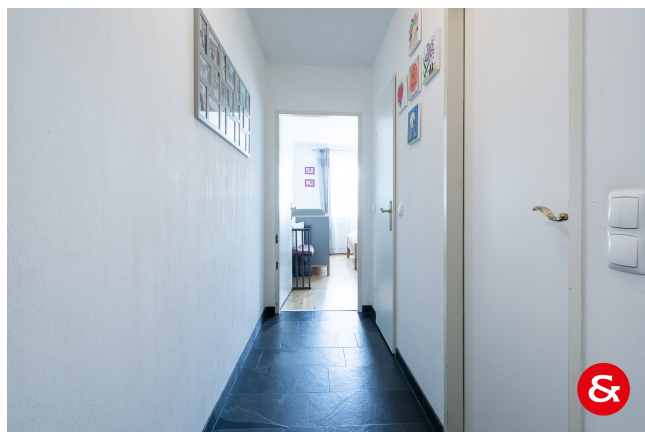


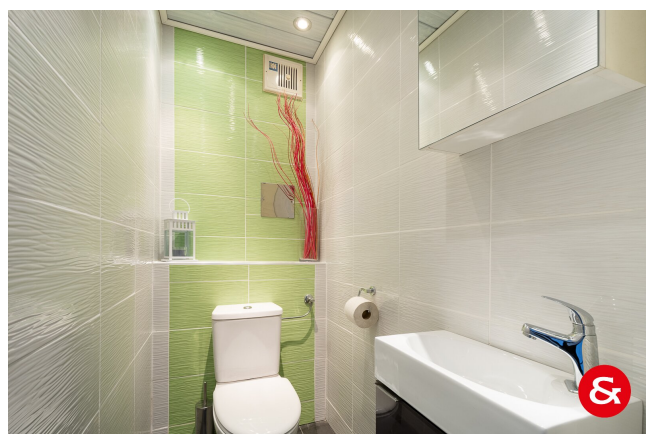
Andreas Pavek

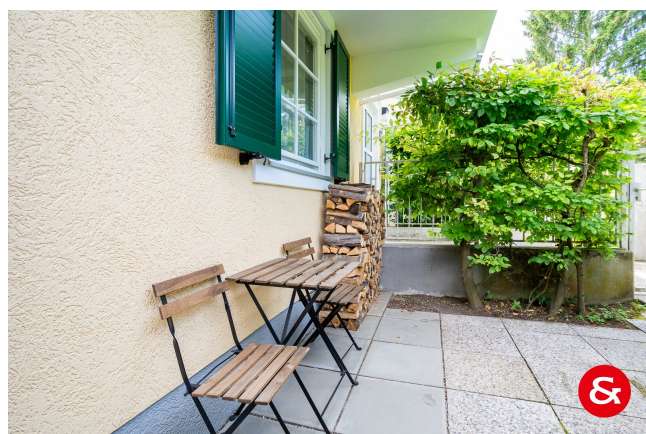
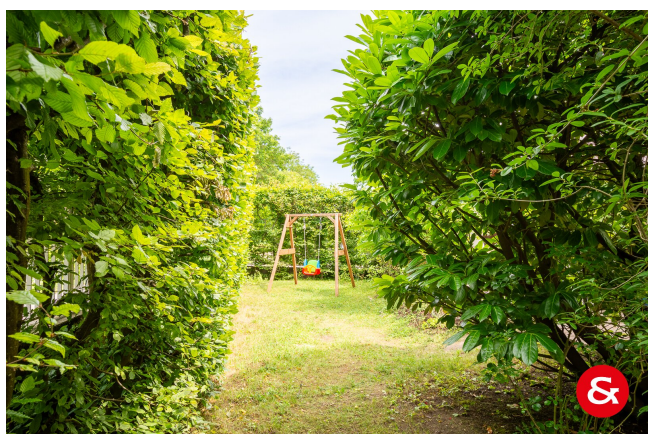
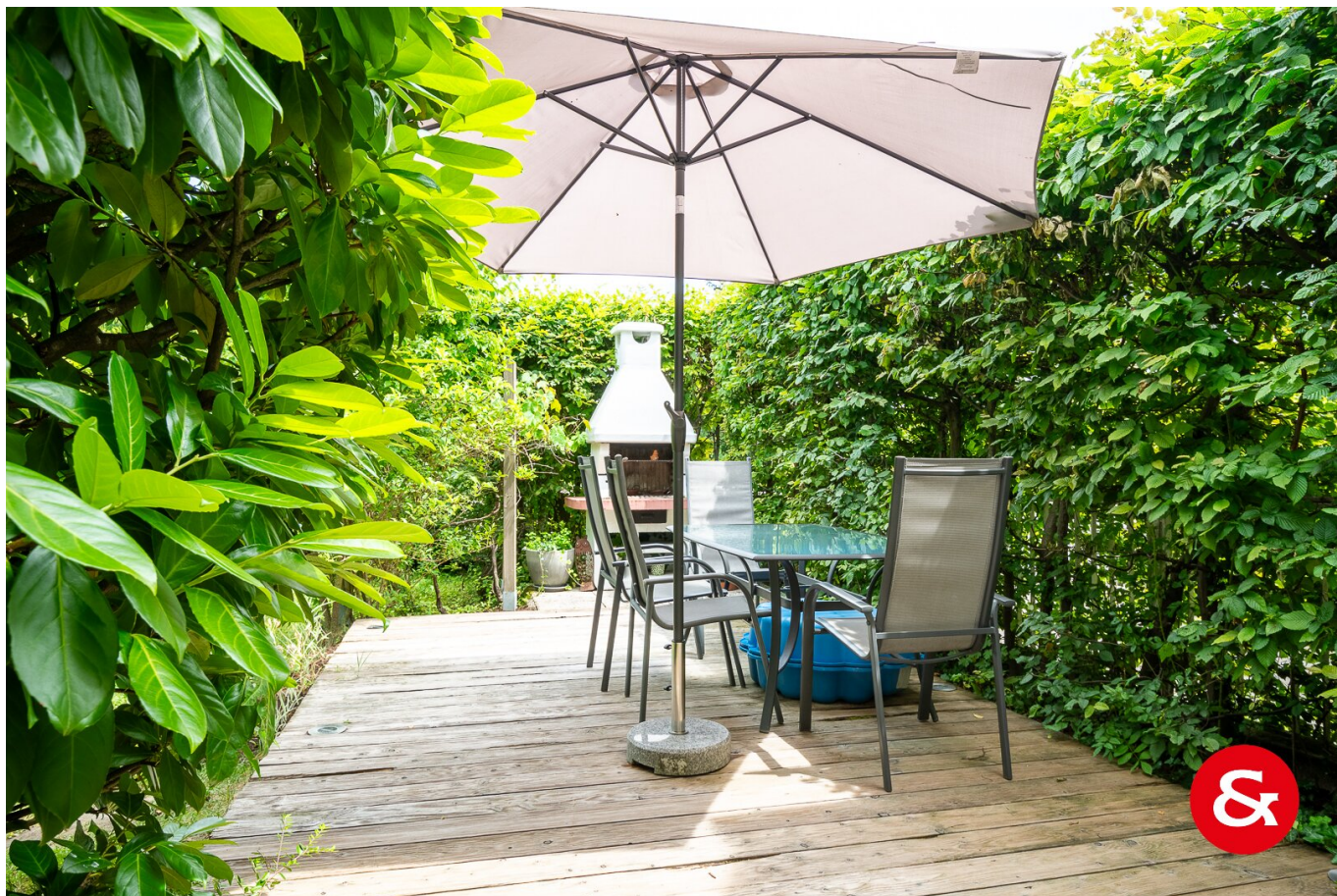
KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien

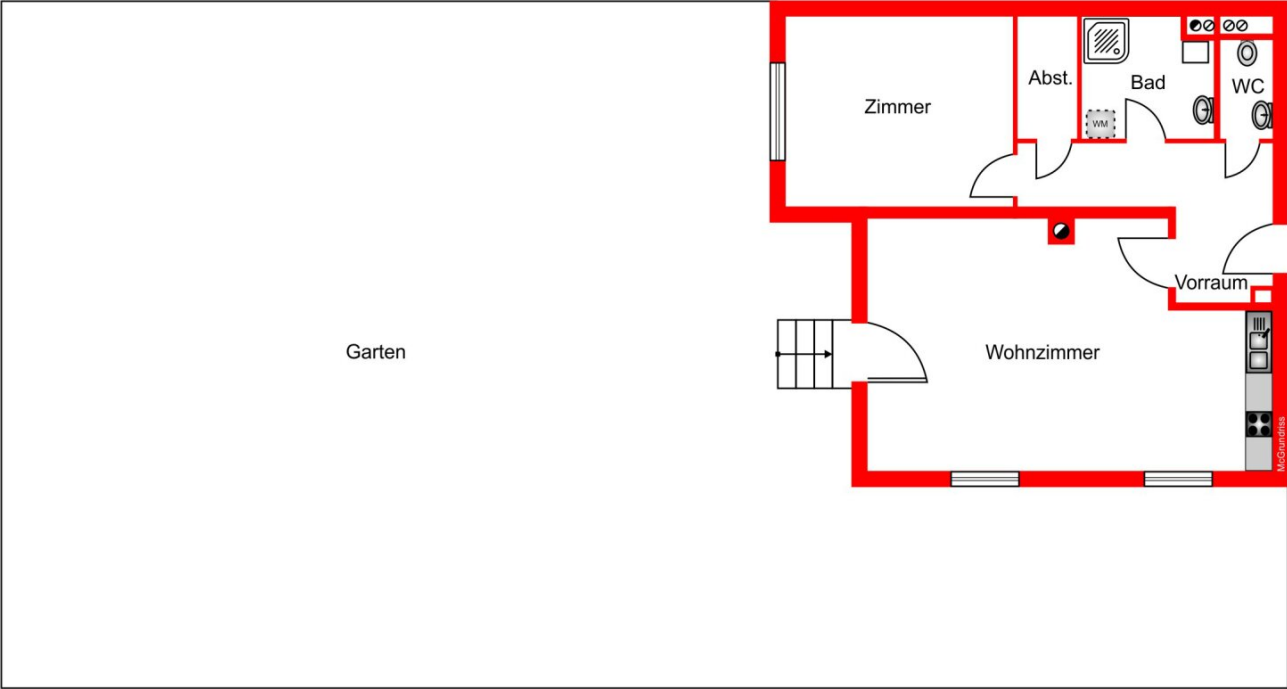












Objektbeschreibung

Diese, in Ober St Veit gelegene Wohnung befindet sich nur wenige Schritte vom Rundweg des Lainzer Tierparks entfernt. Umgeben von Gärten, Wiesen und Villen ist sie ein wahres Refugium um in absoluter Ruhelage zu entspannen.

Im Erdgeschoss eines top gepflegten, in ziegelmassiv Bauweise errichteten Hauses gelegen, bietet diese modern ausgestattete Wohnung ein wunderbares Wohlfühlambiente. Die optimale Raumaufteilung trägt dazu bei.

Die absolut zeitgemäße und geschmackvolle Ausstattung ist als neuwertig zu bezeichnen. Im Vorzimmer und den Nassräumen wurde ein hochwertiger Schieferboden verlegt. Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer wurde mit Parkettböden bedacht. Im überaus geräumigen Wohnzimmer befindet sich auch die hochwertige Einbauküche der renommierten Marke Nolte. Ein Schwedenofen sorgt in den kühleren Jahreszeiten für wohlige Wärme und romantisches Flair.

Von hier gelangt man auch in den traumhaft schönen, absolut ruhigen Garten. Er wurde mit viel Liebe gestaltet und bietet zu jeder Tageszeit wahlweise einen Platz in der Sonne oder im kühlenden Schatten. Die Terrasse wurde mit Holzdielen versehen. Hier lädt auch ein gemauerter Grill zu entspannenden Grillabenden ein.

Die Wohnung wird mit einer kostensparenden Gasetagenheizung beheizt. Zusätzlich ist sie durch eine Alarmanlage gesichert.

Ein weiteres Feature dieser Wohlfühlwohnung ist die im Haus befindliche Gemeinschaftssauna.

Die isolierte Fassade des Hauses wurde 2019 neu gestrichen sowie die Dachrinnen erneuert.

Ein geräumiges Kellerabteil und die geringen Betriebskosten von nur € 190,2 inkl. Reparaturrücklage runden dieses wunderbare Angebot ab.

Zusammengefasst:

- Top Ruhelage
- Traumhafter Garten mit Terrasse
- Hochwertige Ausstattung
- Schwedenofen
- Alarmanlage
- Gemeinschaftssauna
- Gepflegtes Haus

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.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap