

**Einzigartige Maisonette-Wohnung mit 2 Freiflächen in
Ober St. Veit, nahe U-Bahn**



IMG_6129

Objektnummer: 127811

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	76,71 m ²
Nutzfläche:	76,71 m ²
Gesamtfläche:	95,32 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	10,03 m ²
Keller:	1,04 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michele Ancona

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH





AUHOFSTRASSE 119 - 1130 WIEN

TOP 1 - KELLERGESCHOSS / ERDGESCHOSS

ERDGESCHOSS			
1	Vorraum		ca. 4.42 m ²
2	Wohnküche		ca. 21.37 m ²
3	WC		ca. 1.39 m ²
4	Bad 1		ca. 2.54 m ²
5	Zimmer 1		ca. 12.36 m ²
6	Loggia		ca. 3.12 m ²
KELLERGESCHOSS			
7	Wohnzimmer		ca. 18.42 m ²
8	Zimmer 2		ca. 8.98 m ²
9	Bad 2		ca. 4.11 m ²
Wohnnutzfläche			ca. 78.71 m ²
10	Terrasse	KELLERGESCHOSS	ca. 9.60 m ²
11	Garten	ERDGESCHOSS	ca. 10.03 m ²
Fläche inkl. Terrasse u. Garten			ca. 95.32 m²
Kellerabteil Top 1 / ER 1			ca. 1.04 m ²
Raumhöhe Aufenthaltsräume		KG	ca. 2.91-3.08 m
Raumhöhe Aufenthaltsräume		EG	ca. 2.52 m

AT 13
 ARCHITEKTURBÜRO
 ATELIER 13 ZT GMBH
 STADLERGASSE 4/1, 1130 WIEN
 TEL. 011 229 12 37, MAIL. atelier@atelier13.at

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

Stand: Juni 2024

© Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers vervielfältigbar. Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechtes.

Objektbeschreibung

Exklusiver Erstbezug in Hietzing – Hochwertig sanierter Altbau mit Altbau-Charme & modernen Annehmlichkeiten Fotos folgen nächste Woche - Video ist bei Bedarf vorhanden. Im prestigeträchtigen 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing, einer der exklusivsten Wohngegenden Wiens, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Wohnprojekt. Umgeben von eleganten Villen und grünen Oasen vereint es historischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort. Hohe Decken, stilvolle Architektur und hochwertige Materialien machen diese Immobilie zu einem einzigartigen Zuhause. Exklusives Wohnen mit familiärer Atmosphäre Das kleine Wohnhaus mit nur wenigen Einheiten garantiert eine persönliche und ruhige Wohnatmosphäre. Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche – Terrasse, Balkon, Loggia oder Garten – mit sonniger Süd-Ausrichtung und Grünblick. Ein optionaler Garagenstellplatz ist für EUR 30.000,- erhältlich. Raumaufteilung Erdgeschoss: - Helles Wohnzimmer mit Ausgang zur privaten, wenig einsehbaren Terrasse - Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer - Geräumiges Duschbad mit integriertem WC 1. Stock: - Großzügiger Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia und zum Garten - Separate Kochnische mit Fenster - Master-Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer - Geräumiges Duschbad mit bodengleicher Dusche - Separates WC Hochwertige Ausstattung – Altbau trifft Moderne - Hohe Decken & stilvolle Details für ein einzigartiges Wohngefühl - Fußbodenheizung & -kühlung für ganzjähriges Wohlfühlklima - Energieeffiziente Erdwärmehheizung - Edles Echtholzparkett in Eiche von HAFRO - Dreifach verglaste JOSKO-Fenster mit elektrischer Beschattung - Hochwertige FLORIM-Fliesen (120x60 cm / 80x80 cm) - Sicherheitseingangstüren (Widerstandsklasse 4) mit Video-Gegensprechanlage Diese perfekte Kombination aus Altbauflair und modernen Annehmlichkeiten macht diese Immobilie zu einem seltenen Wohnjuwel in Hietzing. Vereinbaren Sie eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Zuhause begeistern!