3-Zimmer Luxuswohnung in Hietzing! Erstbezug nach Umund Ausbau!



Objektnummer: 4027

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand:

Wohnfläche:

Zimmer: WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1130 Wien

1713

Erstbezug Neubau

70,57 m²

3 1

C 54,23 kWh / m² * a

B 0,93

439.000,00 €

190,54 €

42,88 €

25,47 €

Ihr Ansprechpartner



Eveline Momirov

Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH & Co Kg Hernalser Hauptstrasse 172 1170 Wien























ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE 69,97 m²

> **GARTEN** 5,50 m²

KELLERABTEIL 2,57 m²

VORR 2,22 m² GARTEN VORR WOHNKÜCHE 26,92 m² ZIMMER 18,19 m² ZIMMER 10,70 m² BAD 4,54 m² WC / WR WNFL 3,72 m² 69,97 m²

5,50 m² 3,68 m² KELLERABTEIL 2,57 m²



DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIEMEN ZUR ILLUSTRATION. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBEL UNGEEIGNET. DIESES PROJ. BZW. PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT O

Objektbeschreibung

3-Zimmer Luxuswohnung im 13. Wiener Gemeindebezirk!

Wir freuen uns, Ihnen nachstehende Immobilie, mit deren Vermittlung unsere Gesellschaft in Kooperation mit einem Maklerkollegen, beauftragt wurde, freibleibend und unverbindlich zum Kauf anzubieten:

Im Herzen des 13. Bezirks, also mitten in Ober St. Veit gelangt dieses wunderschöne, historische Winzerhaus mit nur insgesamt 5 Luxuswohnungen mit Garten- bzw. Terrassenflächen in herrlicher Lage zum Verkauf. 2 Wohnungen im Erdgeschoss sind noch verfügbar!

Gegeständliche Wohnung (Top 1):

Die Wohnfläche erstreckt sich auf ca. 71 m² und bietet eine optimale Raumaufteilung.

Alle 3 Zimmer sind vom offenen Wohnbereich zentral begehbar. Weiters gibt es noch ein separates WC, ein Wirtschafts-/Abstellraum und ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Die Räumlichkeiten bestechen durch die hochwertige Ausstattung. Im Zuge der Sanierung bzw. des Um- und Ausbaus des gesamten Hauses inkl. Vollwärmeschutzfassade, wurden hier ein Eichen-Vollholz-Parkettboden (geölt) mit Parkettleisten verlegt, eine Fußbodenheizung, welche mittels Gaszentralheizung beheizt wird, eingebaut und die Nassräume mit hochwertigen Travertin Naturstein ausgestattet. Die gesamte Elektrik wurde von der Firma Berka neu verlegt, elektronische Außenrollläden sowie neue Holzkastenfenster im Alt Wiener Stil eingebaut.

Ein Kellerabteil ist dem Top zugeordnet (ebenfalls barrierefrei mit dem Lift erreichbar).

Die Wohnung befindet sich zwischen dem Lainzer Tiergarten und der Hietzinger Hauptstraße. Man hat die Qual der Wahl! Spazieren im Grünen oder Bummeln und Shoppen gehen in den urigen Gassen im charmanten Flair eines Vorstadtviertels.

ECKDATEN:

- Barrierefreie Wohnung
- Wohnfläche ca. 71 m²
- 3 Zimmer

- Großzügige Wohnküche (ca. 27 m²) mit Ausgang zur 5,80 m² großen Terrasse
- 2 weitere getrennt begehbare Schlafzimmer (18,19 m² und 10,70 m²)
- Designer Bad mit Dusche und Badewanne
- Wirtschaftsraum/Abstellraum
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil

Anmerkung:

Der Eigentümer würde auf Wunsch eine voll ausgestattete Küche (Preislimit: € 5.000,-) einbauen lassen. Dies ist im Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Bus: 54 A und 53 A (Schweizertalstraße), befindet sich um die Ecke

Straßenbahn: 10 (Unter St. Veit/Hummelgasse) --> nach ca. 4 Stationen mit dem Bus erreichbar

U-Bahn: U4 (Ober St. Veit) --> nach ca. 3 Stationen mit dem Bus erreichbar

U-Bahn: U4 und S-Bahn: S45 und S 80 (Hütteldorf) --> nach ca. 4 Stationen mit dem Bus erreichbar

Besichtigungen nach Vereinbarung!

Kein Exposé kann die eigene, persönliche Wahrnehmung oder das Gefühl, ersetzen! Machen Sie sich selbst ein Bild und kontaktieren Sie mich für eine Besichtigung! Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme!

Gerne übernehmen wir in Ihrem Auftrag die Vermittlung für Sie! Kontaktieren Sie uns!

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber besteht.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben des Abgebers. Wir übernehmen hiefür keine wie immer geartete Haftung.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Eveline Momirov unter <u>0676/350-12-20</u>. Per Mail erreichen Sie mich unter <u>eveline.momirov@schoeneswohnen.at</u>
Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!!!

Schönes Wohnen Immobilien www.schoeneswohnen.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.500m Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <1.500m U-Bahn <1.000m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap