# 4-Zimmer Luxuswohnung in Hietzing! Erstbezug nach Umund Ausbau!



Objektnummer: 4029

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: WC:

Garten:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1130 Wien

1713

Erstbezug Neubau

90,52 m<sup>2</sup>

4

30,00 m<sup>2</sup>

C 54,23 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**B** 0,93

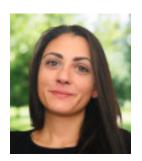
639.000,00€

266,39 €

68,67€

37,61 €

## **Ihr Ansprechpartner**



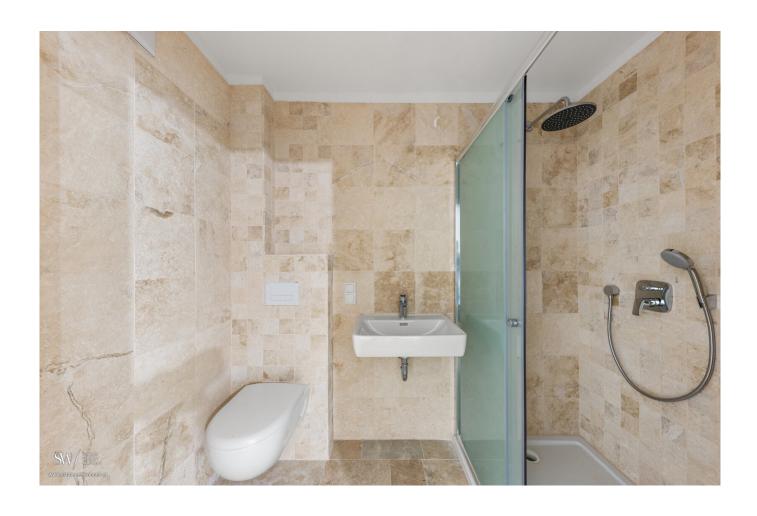
### **Eveline Momirov**

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





















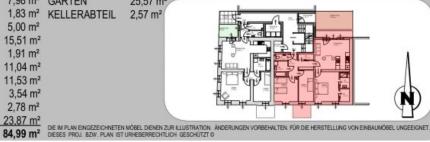
WOHNFLÄCHE 84,99 m<sup>2</sup>

> **GARTEN** 25,57 m<sup>2</sup>

KELLERABTEIL 2,57 m<sup>2</sup>

VORR WC BAD 5,00 m<sup>2</sup> ZIMMER 15,51 m<sup>2</sup> AR 1,91 m<sup>2</sup> ZIMMER 11,04 m<sup>2</sup> ZIMMER 11,53 m<sup>2</sup> DUSCHE 3,54 m<sup>2</sup> SR 2,78 m<sup>2</sup> WOHNKÜCHE WNFL

7,98 m<sup>2</sup> GARTEN 25,57 m<sup>2</sup> 1,83 m<sup>2</sup> KELLERABTEIL 2,57 m<sup>2</sup>



## **Objektbeschreibung**

## 4-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 2):

Die Wohnfläche erstreckt sich auf ca. 91 m² und bietet eine optimale Raumaufteilung.

Alle 4 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:**

- Wohnfläche ca. 91 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Großzügige Wohnküche (rd. 24 m²) mit Ausgang zum ca. 30 m² großen Garten

- 1 Masterbedroom mit eigenenem Badezimmer und begehbarer Garderobe
- 2 weitere getrennt begehbare Schlafzimmer
- Wirtschaftsraum/Abstellraum
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- Designer Bad mit Dusche und Badewanne

#### 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