

Top Lage und Top Ausstattung mit Rundum-Weitblick!



Objektnummer: 1534

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1975
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m ²
Nutzfläche:	131,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	4,25 m ²
Heizwärmebedarf:	D 105,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	777.000,00 €
Betriebskosten:	238,90 €
USt.:	33,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Richard Wolczecki

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH













IMMOBILIENCARD **KLEIN & PARTNER**
Berufsausweis für Immobilienreuhänder **IMMOBILIEN**

Ryszard Wolczecki
Vorname/Name

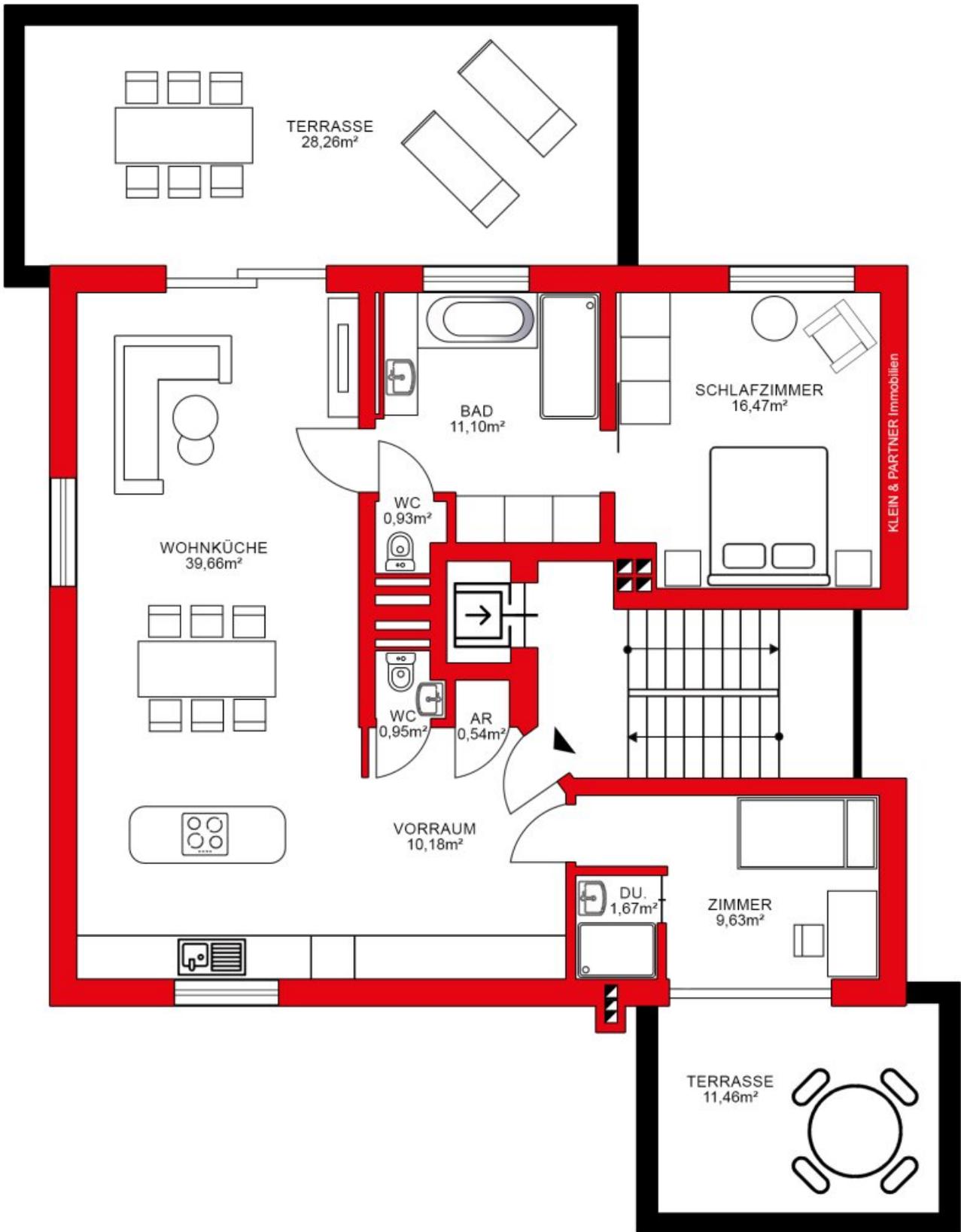
Klein & Partner Immobilien GmbH
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Angestellter
Stellung im Unternehmen
Wien
Standort

AT01005303 **260876t**
Treuhänder-Nummer Firmenbuchnummer

gültig bis **12/2026**

WKO
Wirtschaftskammer Österreich



Objektbeschreibung

Sie suchen nach einer exklusiven und modern ausgestatteten Wohnung im besten Bezirk Wiens? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Diese traumhafte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem verkehrs- und einkaufstechnisch gut gelegenen Wohnhaus und bietet alles, was Sie sich von Ihrem neuen Zuhause wünschen können. Selbstverständlich ist diese mit einem Aufzug erreichbar.

Auf der großzügigen und stilvoll gestalteten Fläche verteilen sich 3 Zimmer, die ausreichend Platz für individuelle Wohnideen bieten.

Durch die Alleinlage im Dachgeschoss genießt man jede Menge Privatsphäre, absolute Ruhe und garantierten Wohnkomfort auf höchster Ebene sowie wunderbare Lebensqualität. Auf den großflächigen, sonnigen Terrassen, die sich auf der Wohnebene befinden, erleben Sie schöne Stunden und genießen einen einzigartigen Ausblick.

Die Wohnung besticht aber nicht nur durch ihren einladenden Charakter und überaus angenehme Atmosphäre.

Die in der Wohnung verarbeiteten Spezial-Materialien und Baustoffe machen das Objekt zu einer Traumwohnung für Menschen mit Allergien.

Die, zur Verfügung stehenden technischen Annehmlichkeiten gewährleisten den höchsten Wohnkomfort.

Hier die einigen HIGHLIGHTS, die die höchste Qualität dieser Wohnung ausmachen:

- verbrauchstechnisch völlig autonome und umweltfreundliche Gas-Fußbodenheizung,
- Klima- und Belüftungsanlage,
- italienische Küche im Retro-Design,
- hochqualitativer Eichen-Altholzboden,
- mit Naturstein versehenen Bäder,
- hochqualitative Maßeinbaumöbel,
- und vieles mehr (Detailinfos entnehmen Sie dem Objektexposee)

Auf dem überaus angenehmen Eichen-Altholzboden können Sie dank der Fußbodenheizung auch an kalten Tagen barfuß gehen.

Die offene Küche, die mit allen nötigen Geräten ausgestattet ist, ermöglicht ständigen Kontakt mit Ihren Gästen. Auch die 2 Bäder und 2 WCs bieten Ihnen viel Komfort und sind mit hochwertigen Fliesen und Steinböden ausgestattet.

Eine weitere Annehmlichkeit ist die **geräumige Einzelgarage mit E-Ladestation die zum Preis von € 30.000,- gemeinsam mit der Wohnung erworben werden muss.**

Überzeugen Sie sich selbst von hochwertigster Ausstattung sowie modernen, technischen Lösungen, die das Wohnen hier einfach und unkompliziert machen.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und machen Sie diesen Dachgeschosraum zu Ihrem neuen Domizil.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie!

Wir freuen uns auf Sie!

Interessenten, die mit uns einen aufrechten Maklervertrag haben, übermitteln wir auf Wunsch folgende, objektspezifische Unterlagen:

- Objektexposee,
- Energieausweis,
- Grundbuchauszug,
- Wohnungseigentumsvertrag,
- Hausversammlungsprotokoll 2023,
- Eigentümerversammlungsprotokolle,
- Vorausschau 2024,
- aktuelle Betriebskostenvorschreibung.

INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter [+43 699 14146868](tel:+4369914146868) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

RECHTLICHER HINWEIS:

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Angabe der Objektanschrift, Besichtigungen, Übermittlung der Objektunterlagen sowie sonstige Dienstleistungen) der Abschluss des Maklervertrages unbedingte Grundlage darstellt.

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).

COPY RIGHTS / RECHTLICHER HINWEIS!

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Texte und Bilder in der Anzeige sowie im Objekt-Exposee, urheberrechtlich geschütztes Eigentum des Verfassers/Autors, Herrn

Ryszard Wolczecki sind und dürfen ausschließlich mit schriftlichem Einverständnis des Urhebers kopiert, vervielfältigt und verwendet werden.

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien! Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap