

**Komplett renovierter Familien-Wohnraum, 4 Zimmer,  
Loggia in Ober St. Veiter Bestlage**



01\_Titel

**Objektnummer: 2279\_2762**

**Eine Immobilie von RE/MAX Living in Wien-Liesing**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien, Hietzing
<b>Baujahr:</b>	ca. 1973
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,18
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

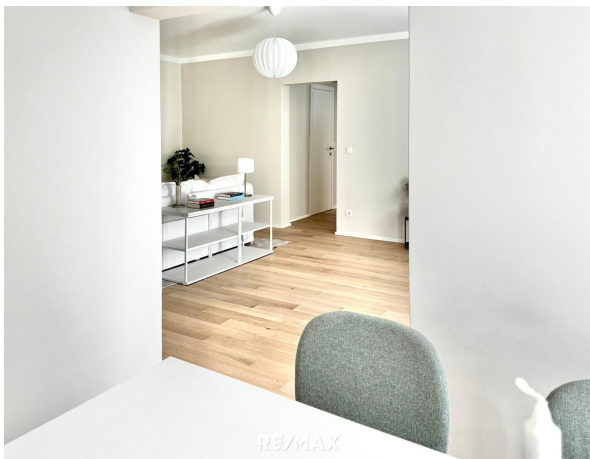
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

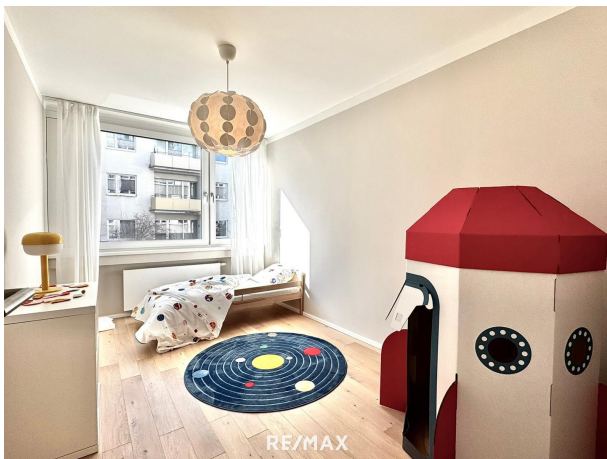


**Stefan Bouvier**

RE/MAX Living in Wien-Liesing  
Kirchenplatz 6/8/1















## Objektbeschreibung

Sie suchen eine hervorragend geschnittene Wohnung für Sie und Ihre Familie in einer der besten Lagen Wiens? Und das direkt nach einer gründlichen Renovierung? Hier ist sie! In der Ober St. Veiter Ruhelage ganz in der Nähe der Ober St. Veiter Kirche liegt diese helle und vor Kurzem komplett und sehr aufwändig sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 94m<sup>2</sup> (inkl. Loggia). Nachdem Sie mit dem Lift in den zweiten Stock gefahren sind, betreten Sie die Wohnung in einen praktischen Vorraum, der auch einen Abstellraum versteckt. Dieser kann entweder als Garderobe, oder etwa als Speis für die angrenzende Küche genutzt werden. Auf der linken Seite finden wir das separate WC. An den Vorraum schließt das große Wohnzimmer, sowie das momentan offene Esszimmer an, das leicht durch den Einbau einer weiteren Tür als viertes Zimmer dienen kann. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auch auf die über 6 m<sup>2</sup> große Loggia, die aufgrund der Westausrichtung auch noch am späteren Nachmittag und Abend dazu einlädt sich zu entspannen und die Seele baumeln zu lassen! Anschließend an das Wohnzimmer betreten Sie die privaten Räumlichkeiten der Wohnung. Hier findet sich ein Kinderzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer mit begehbarem Kasten, sowie natürlich das Badezimmer. Die Wohnung wurde komplett saniert, wobei bei den Fenstern, Böden und Fliesen höchster Wert auf Qualität gelegt wurde. Lediglich die Kücheneinrichtung ist vom Käufer selbst zu bewerkstelligen. Beheizt wird die Wohnung durch eine Öl-Zentralheizung, auch sämtliche Radiatoren wurden im Zuge der Renovierung erneuert und auf den letzten Stand der Technik gebracht. Ein großes Kellerabteil rundet das tolle Angebot dieser Wohnung ab. Optional kann ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage zusätzlich erworben werden. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens finden Sie in unmittelbarer Umgebung dieser Wohnung, erreichbar in wenigen Minuten zu Fuß. Auch Kindergarten und Volksschule sind hier quasi um die Ecke. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet, die Buslinien 53A und 54A, deren Haltestellen fast vor der Tür befindlich sind, bringen Sie entweder ins Zentrum Hietzings, oder in wenigen Stationen zur U-Bahn-Station "Ober St. Veit" der U4, oder zum Hütteldorfer Bahnhof. Auch die Anbindung an das individuelle Straßennetz ist ausgezeichnet: Die Westausfahrt Wiens ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, aber auch die Erreichbarkeit der Südbahn, sowie die Verbindung in die Innenstadt ist hervorragend. Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie mich gleich für Ihren persönlichen Besichtigungstermin in dieser wunderschönen Wohnung! Sie benötigen eine Finanzierung? Gerne helfen wir Ihnen mit unserem Kooperationspartner Realfinanz weiter, um die vielfältigen Möglichkeiten zu erörtern! Kaufpreis = Richtpreis ab € 549.000,-- \*) \*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach oben, als auch nach unten verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 78.4 kW

mebedar h/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse HC

eizwärm  
ebedarf:  
Faktor G 2.18  
esamten  
ergieeffiz  
ienz:  
Klasse D  
Faktor G  
esamten  
ergieeffiz  
ienz:

Bewertung Ihrer Wohnimmobilie - Haus, Grundstück, Wohnung? Kostenloses  
Beratungsgespräch! Vereinbaren Sie einen Termin unter: [bewertung@remax-living.at](mailto:bewertung@remax-living.at)  
Durchschnittliche Vermarktungszeit: 60 Tage, erzielter Preis 97% vom Angebotspreis! Testen  
Sie uns! Starten Sie noch heute Ihre Karriere als Immobilienmakler in unserem Team! Wir  
bilden Sie professionell aus, mit dem Know-how der weltweiten Nr. 1! Wir freuen uns auf Ihre  
Kontaktaufnahme unter 01/886 05 71 oder [office@remax-living.at](mailto:office@remax-living.at).