

Traumhafte Gartenmaisonette in Bestlage / Ober St. Veit!



Objektnummer: 1540

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1998
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m ²
Nutzfläche:	145,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	256,00 m ²
Keller:	37,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 72,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	770.000,00 €
Betriebskosten:	269,57 €
USt.:	41,34 €
Provisionsangabe:	

27.720,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Richard Wolczecki

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH















KLEIN & PARTNER
IMMOBILIEN



Ryszard Wolczecki
Vorname/Name

Klein & Partner Immobilien GmbH
Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

Angestellter
Stellung im Unternehmen

Wien
Standort

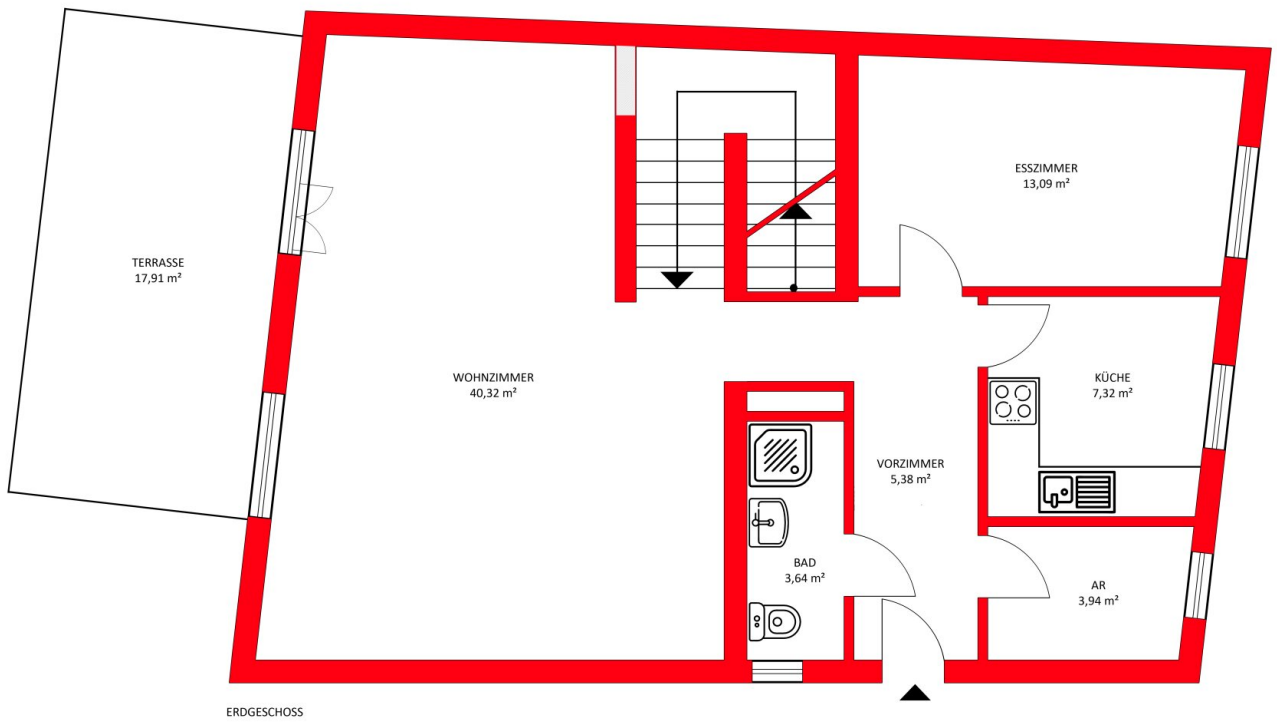
AT01005303
Treuhänder-Nummer

gültig bis

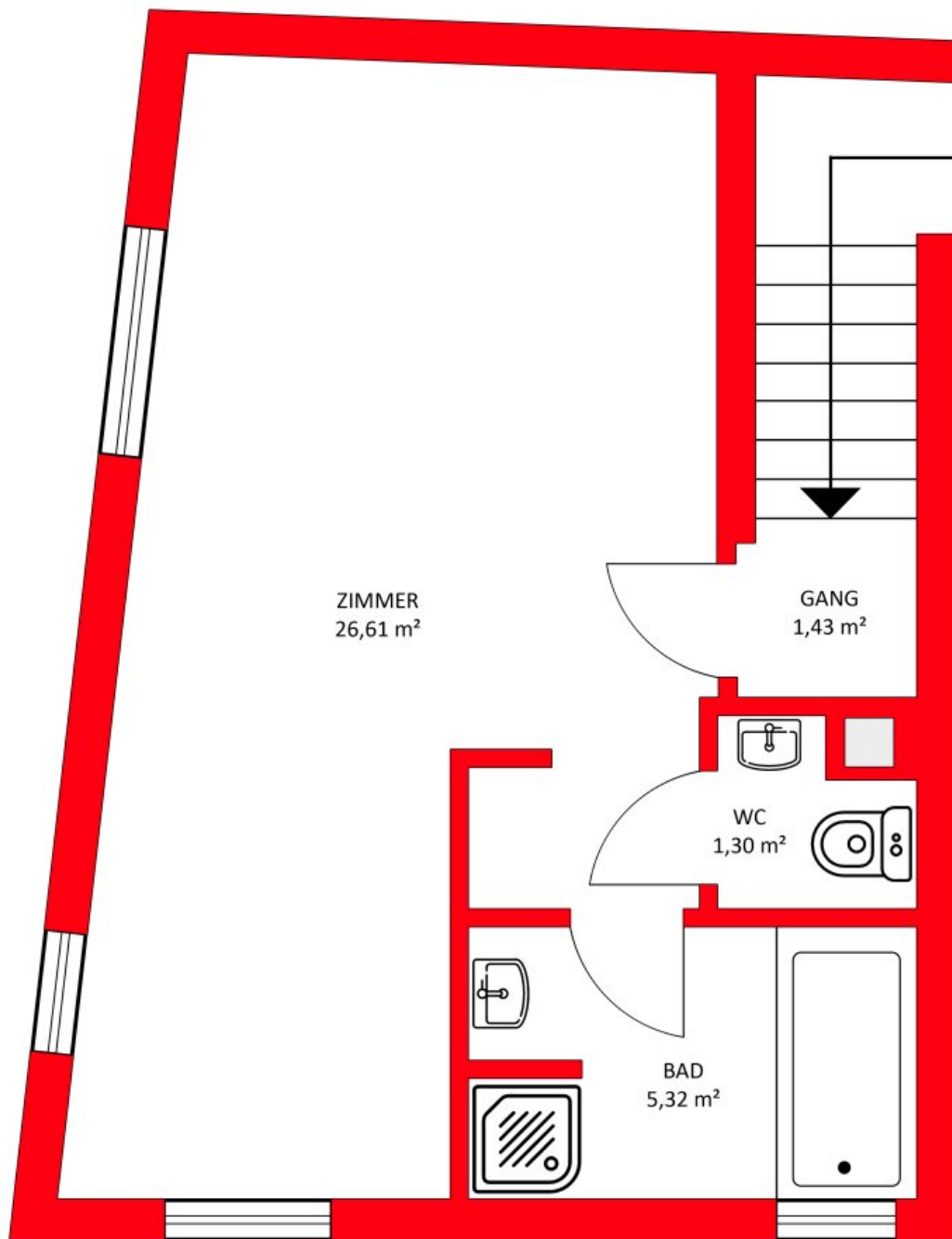
12/2026



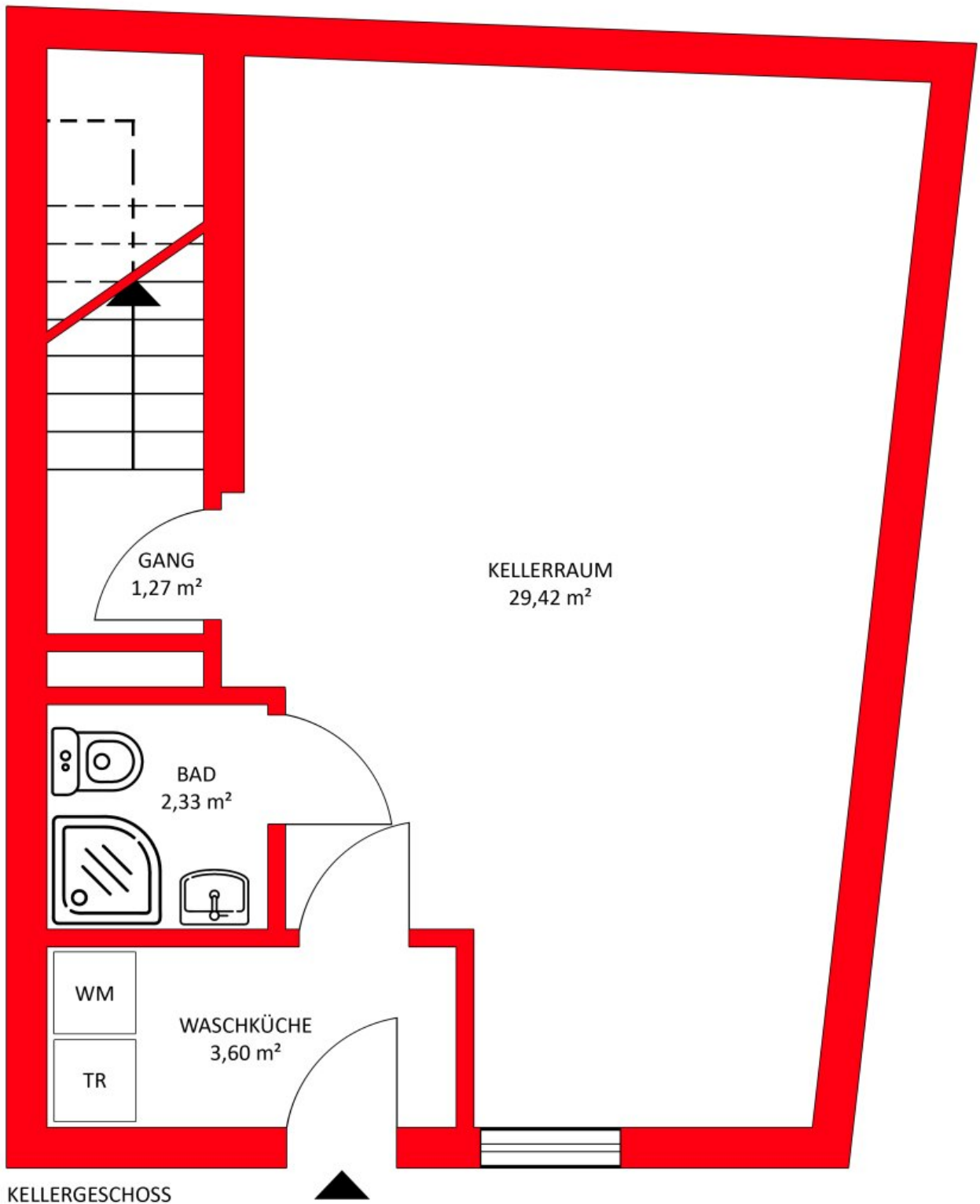

260876t
Firmenbuchnummer



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 13. Bezirk!

Diese exquisite Maisonettenwohnung mit sehr durchdachter Raumaufteilung befindet sich in einem Gebäude mit nur 2 Parteien. Sie vereint modernen Komfort mit hoher Lebensqualität und bietet alles, was Sie sich für Ihr neues Lebenskapitel wünschen.

Die vielen Vorzüge dieser Immobilie beruhen darauf, dass sie ein breites Spektrum an Bedürfnissen befriedigt und viele Vorstellungen vom eigenen Wohnparadies erfüllt.

Der offene Kamin sorgt für angenehme Atmosphäre und Behaglichkeit im Wohnsalon. Er verleiht dem Raum zugleich einen Hauch von Schick und Eleganz.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 145 m² verteilt auf drei lichtdurchflutete Zimmer, zahlreiche Nebenräume und einen großen Aufenthaltsbereich im Untergeschoss, ist diese Wohnung der perfekte Ort für:

- alleinstehende Personen mit ausgeprägtem Raumbedarf,
- Paare und Familien mit Hang zur Natur,
- Menschen mit Vorliebe für großzügige Flächen
- sowie alle, die sich eine exzellente Symbiose des urbanen Lebensstils mit der Natur wünschen.

Besonders hervorzuheben ist der private Garten, der Ihnen nicht nur einen Rückzugsort in der Natur bietet, sondern auch Platz für gesellige Grillabende mit Freunden oder entspannte Stunden im Freien. Die großzügige Garten-Terrasse lädt zu sonnigen Frühstücken oder gemütlichen Abendessen im Freien ein. Hier genießen Sie die Vorzüge des Stadtlebens und gleichzeitig die absolute Ruhe im eigenen Wohnparadieses.

Die Wohnung überzeugt zudem mit 2 Badezimmern und 2 Toiletten im Wohnbereich, sowie einem Duschbad mit WC neben der Sauna. Diese Aufteilung bietet Ihnen höchsten Komfort und Flexibilität. Jedes Bad ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und verfügt entweder über eine Dusche oder eine Badewanne.

Die geschmackvoll möblierte und mit modernen Elektrogeräten ausgestattete Einbauküche ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie.

Die Kombination aus Fliesen in dezentem Farbton und den Parkettböden sorgt für ein behagliches Wohnklima und eine einladende Atmosphäre.

Die Verkehrsanbindung ist ebenso optimal: die Buslinien in unmittelbarer Nähe ermöglichen das schnelle Erreichen der U-Bahn, die Sie rasch und unkompliziert in das Stadtzentrum

befördert. Ob Sie zur Arbeit pendeln oder die kulturellen Highlights Wiens entdecken möchten, hier haben Sie die ideale Ausgangsbasis.

Bei Interesse berücksichtigen Sie bitte den Hinweis, dass die Wohnung nicht barrierefrei zugänglich ist und, dass die Objektübergabe bis zu 3 Monate nach dem Kaufvertrag erfolgen könnte.

Der Kaufpreis von 770.000,00 € für diese traumhafte Wohnung ist mehr als gerechtfertigt, wenn man die Lage, den Komfort, die Ausstattung und den Garagenplatz bedenkt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine der gefragtesten Gegenden Wiens zu investieren und sich ein Zuhause zu schaffen, das keine Wünsche offenlässt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnraum überzeugen!

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, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

- Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
- Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

COPY RIGHTS!

Der gesamte Inhalt der Anzeigen und Exposeen (sämtliche Texte und Bilder) ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum des Autors, Herrn Ryszard Wolczecki und dürfen ausschließlich mit schriftlichem Einverständnis dieses Urhebers kopiert, vervielfältigt oder 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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <5.000m

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