

**Feines, stilvolles 3-Zimmer Penthaus in Grünruhelage mit
100 m² Freiflächen und 2 Tiefgaragenplätzen (optional)**



Traumhafter Rundumblick vom begehbaren Flachdach

Objektnummer: 1609_42332

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	ca. 2014
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,64 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	765.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

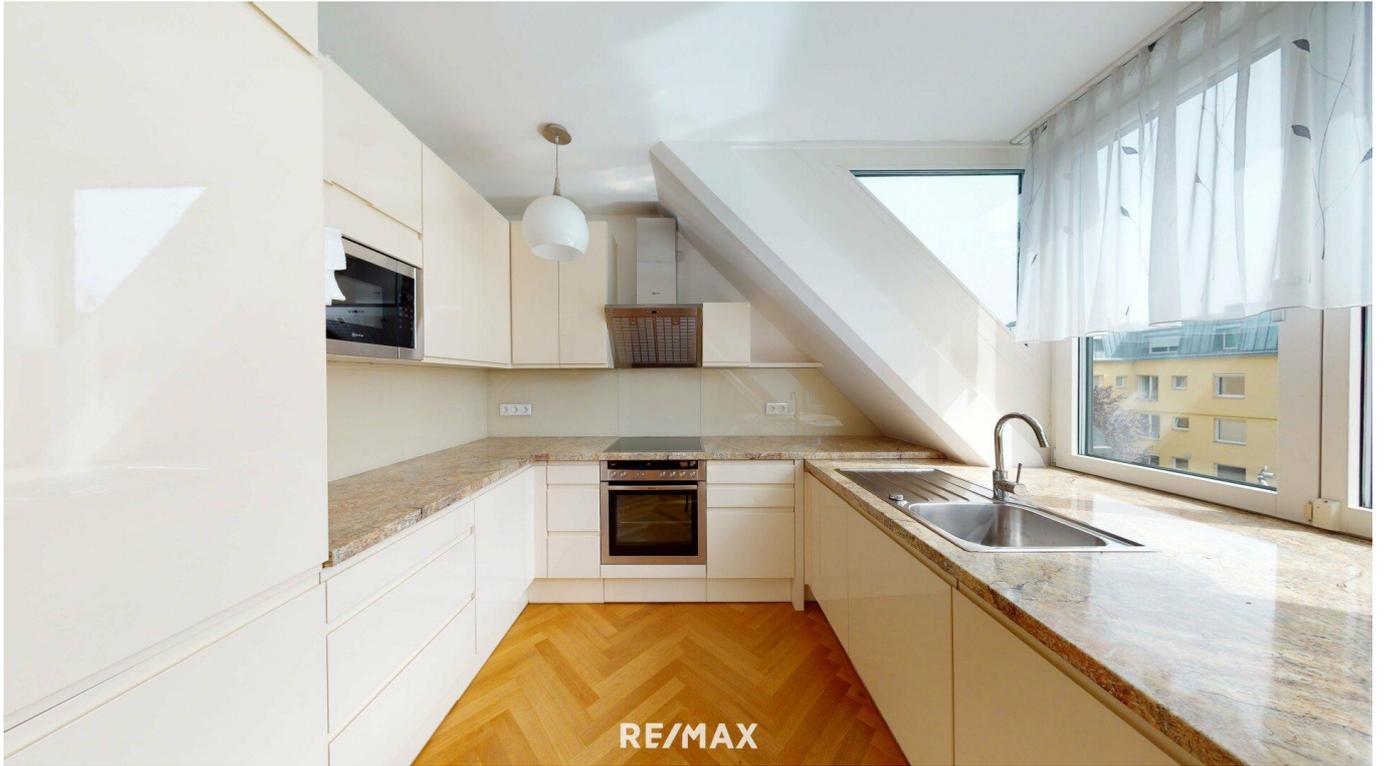
Ihr Ansprechpartner



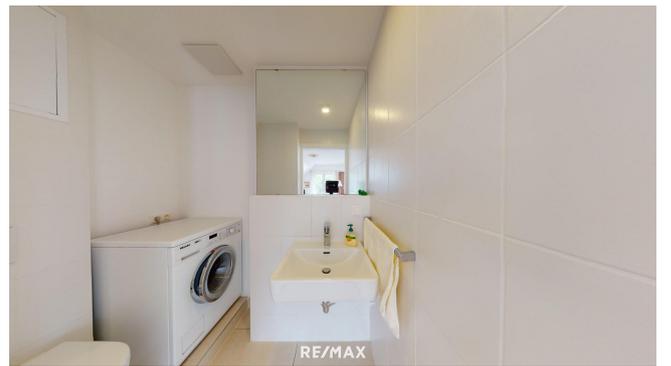


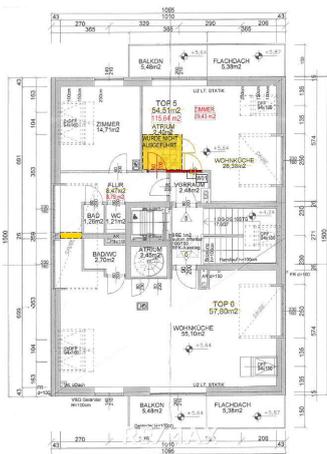














Objektbeschreibung

In wunderschöner Grünruhelage in Hietzing/Ober St. Veit ist diese exquisite Wohnung am völlig ruhigen Ende der Veitingergasse, zwischen dem Erholungsgebiet Roter Berg und der Lindwurm-Wiese, gelegen. Trotz der herrlichen Lage im Grünen, ist die öffentliche Anbindung durch eine, in kurzen Abständen, bis spät abends, verkehrende Buslinie direkt zur U4 und zu den Straßenbahnlinien 60 und 62 bestens gegeben. Das exklusive Wohnhaus wurde 2014 fertiggestellt und verfügte ursprünglich über 6 Wohneinheiten und 6 Tiefgaragenplätzen. Im Dachgeschoß (2.Stock) wurden nachträglich zwei Wohnungen zusammengelegt, wodurch nun eine einzelne, ca. 116 m² große Penthauswohnung mit 2 Terrassen auf Wohnebene und ein als Terrasse gestaltetes begehbare Flachdach mit 80 m² entstanden ist. Alle Zimmer befinden sich auf einer Ebene. Die Neufestsetzung der Nutzwerte ist bereits erfolgt. Das Penthaus bietet einen 55 m² großen, lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit offener Küche und direktem Ausgang zum Süd-Balkon, zwei Schlafzimmer, eines davon mit einem Balkon zur völlig ruhigen Gartenseite, ein Badezimmer mit Dusche und WC und ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss, sowie einen Abstellraum. Vom Wohnraum aus, über ein Atrium, gelangt man mittels einer bequem zu begehende Wendeltreppe zum 80 m² großen, begehbaren Flachdach mit traumhaftem Rundumblick in Richtung Hietzing und zum Wienerwald. Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig und in hervorragendem Zustand: Lift, Parkettboden, Fußbodenheizung, elektrische Außenjalousien, Klimaanlage, geflieste Nassräume, moderne Küche mit allen Geräten, hochwertige Einbauten vom Tischler, Alarmanlage, außenliegender, elektrisch zu bedienender Sonnenschutz, u.v.m. Zur Wohnung gehören zwei Kellerabteile von jeweils ca. 5 m²; es können optional zwei Tiefgaragenplätze, à € 25.000,-, angekauft werden. Die derzeitigen monatlichen Kosten belaufen sich auf insgesamt € 642,17 (Betriebskosten, Rücklage, Ust); für die beiden Garagenplätze insgesamt € 98,26 (Betriebskosten, Rücklage, Ust) Wenn man in Hietzinger Grünruhelage wohnen möchte, könnte die Lage kaum besser sein: Der Rote Berg, der Lainzer Tiergarten und die Lindwurm-Wiese bieten ein herrliches Freizeitrefugium für Spaziergeher, Jogger, Mountainbiker, Familien und Hundefreunde. In Gehdistanz befindet sich eine Apotheke und ein Supermarkt. Das entzückende Zentrum von Ober St. Veit mit der Kirche am Wolfratplatz, allen Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärztezentrum, Restaurants, Cafés und vielem mehr, ist in zwei Busstationen oder auch zu Fuß zu erreichen. Nach Althietzing mit seinen zahlreichen Geschäften und seiner Topgastronomie, sowie nach Schönbrunn ist es mit dem Bus und dem Auto ebenfalls nicht weit. Für hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und ein großes Unterhaltungsangebot sorgt das nur wenige Autominuten entfernte Auhofcenter. Beste öffentliche und private Schulen und Kindergärten sind ebenfalls vor Ort verfügbar.

RECHTLICHE HINWEISE: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse bzw. vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins, Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe von Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse eine Nachricht per E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei

erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig. Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein. Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Verkäufer wird hingewiesen. Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.
