Kontakt

Mag. Ulrike Siebenhofer

Telefon : **+43/1/890 25 85**
Mobil : **+43 660/3767099**
E-Mail : **siebenhofer@dimagimmobilien.at**
Büro : **DIMAG - Die Immobilienagentur GmbH**
Adresse : **1010 Wien, Köllnerhofgasse 5/61**

Weitere Objekte von diesem Makler

Grunddaten

Objekt Nummer:	**2703/3029**
Objekt Typ:	**Wohnung**
Bundesland:	**Wien**
Adresse:	**1130 Wien**
Kaufpreis:	**€ 639.000,-**
Wohnfläche:	**ca. 85,00 m²**
Zimmer:	**4**

Beschreibung

Barrierefreie Gartenwohnung mit 4 Zimmer! in bester Wohngegend in Ober St. Veit.

Bezaubernde 4 Zimmer Gartenwohnung mit € 10.000,- Küchengutschein in zentraler Lage in Ober St. Veit.

Diese wunderschöne und sonnige Gartenwohnung befindet sich in einem generalsanierten, historischen Winzerhaus in
Ober St. Veit und bietet eine moderne, luxeriöse Ausstattung.
Das großzügige und im Grundriss optimierte Raumkonzept ermöglicht ein herrliches, leichtes Wohnen.

Diese traumhafte Wohnung besteht aus:
- einem großzügigen Wohn- Essbereich mit offener Küche und
- mit Ausgang in den bezaubernden sonnigen Eigengarten
- drei Schlafzimmer oder 2 Schlafzimmer und ein weiteres Wohnzimmer
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Bad mit Dusche und WC
- Schrankraum
- Abstellraum
- Gäste-WC und
- Vorraum

Die Gartenwohnung ist exklusiv ausgestattet mit z.B.
- wunderschönem Dielenboden
- voll ausgestattetem Designer-Bad mit Steinfliesen
- elektrisch steuerbare Beschattung
- wunderschöner Terrassenbelag auf der Gartenterrasse

Die innovative und energieeffiziente Haustechnik überzeugt mit einer Hauszentralheizung in Kombination
mit einer Fußbodenheizung.

Die beste Infrastruktur ist gegeben.
In unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Banken und gute Kindergärten und Schulen.

Die nahegelegenen Grünanlagen, trendige Gastronomie sowie der Rote Berg und der Lainzer Tiergarten bieten zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Ebenso ausgezeichnet ist die öffentliche Verkehrsanbindung:

- Busse fahren direkt zu U4 , Straßenbahn 10 oder dem Bahnhof Hütteldorf und der Vorortelinie

- Fußläufig ist die U4 in ca. 11 min. zu erreichen.

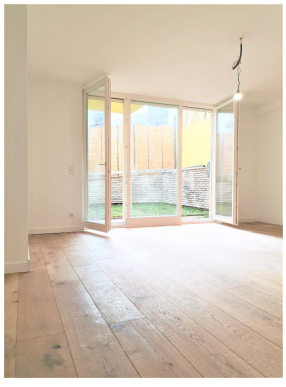
Sehr gerne steht Ihnen Frau Mag.Ulrike Siebenhofer für weitere Informationen und einer Besichtigung unter 0660/37 67 099 oder unter siebenhofer@dimagimmobilien.at zu Verfügung.

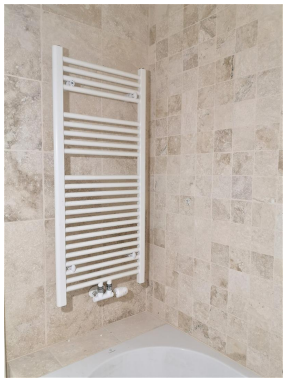
Kaufpreis:	**€ 639.000,-**
Betriebskosten:	**€ 154,-**
Käuferprovision:	**3% zuzüglich 20% MwSt**

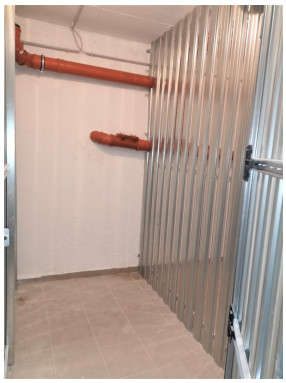
Wohnfläche:	**ca. 85,00 m²**
Gartenanteil	**25,00 m²**
Kellerfläche:	**3 m²**

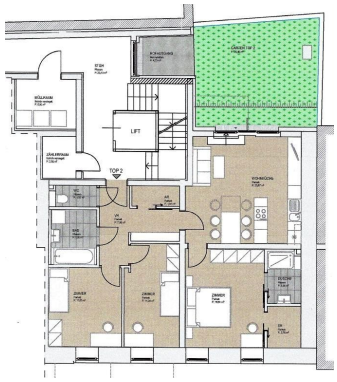
beziehbar ab:	**Juni 2022**
Zimmer:	**4**
Bäder:	**2**
WC:	**2**
Keller:	**Ja**
Lift:	**Ja**
Möblierung:	**Küche**
Heizung:	**Fußbodenheizung**
Baujahr:	**ca. 2022**
Zustand:	**sehr gut**
Geschosszahl:	**0**
Orientierung:	**SW**
Lärmbelastung:	**geringe - keine Beeinträchtigung**
HWB:	**56.96 kWh/(m²a)**
Klasse HWB:	**C**
FGEE:	**0.93**
Klasse FGEE:	**B**

Klimaanlage: Individuell; **Öffentliche Anbindung**: U-Bahn, Bus; **Lage**: Stadtrand, Grünlage, Sonnige Lage, Ruhelage; **Schlafzimmer**: 3; **Verwaltung**: WG geeignet; **Ausstattung**: rollstuhlgerecht, Sonnenschutz, Wasch - Trockenraum, Gegensprechanlage, ausbezahlt, Altbau; **Garten**: Privat; **Bauweise**: Ziegelmassiv








LIFT