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:	**2703/2484**
Objekt Typ:	**Wohnung**
Bundesland:	**Wien**
Adresse:	**1130 Wien**
Kaufpreis:	**€ 439.000,-**
Wohnfläche:	**ca. 70,00 m²**
Zimmer:	**3**

Beschreibung

Barrierefreie, charmante Wohnung mit kleiner Gartenterrasse in bester Wohngegend in Ober St. Veit

Herrliche, sehr charmante Wohnung mit kleiner Gartenterrasse und € 10.000,- Küchengutschein in Ober St. Veit

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

Diese traumhafte Wohnung besteht aus:
- einem großzügigen Wohn- Essbereich mit Ausgang auf
- die bezaubernde sonnige Gartenterrasse
- offener Küche
- zwei Schlafräume
- ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Abstellraum
- Gästetoilette und
- Vorraum

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

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, Trafik, 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. 10 min. zu erreichen.

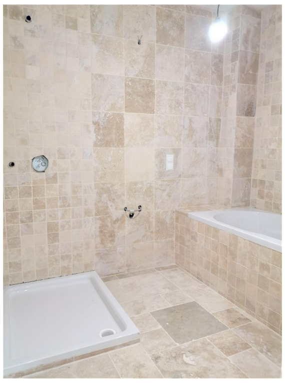
Sehr gerne steht Ihnen Frau Mag.Ulrike Siebenhofer für weitere Informationen und einer Besichtigung unter 0660/37 67 099 oder unter siebenhofer@dimagimmobilien.at zur Verfügung.

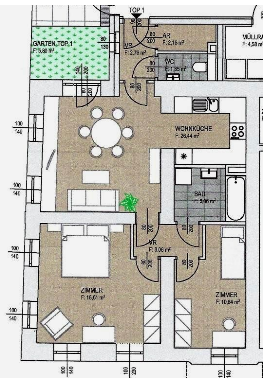
Kaufpreis:	**€ 439.000,-**
Betriebskosten:	**€ 126,-**
Käuferprovision:	**3% zuzüglich 20% MwSt**

Wohnfläche:	**ca. 70,00 m²**
Gartenanteil	**6,00 m²**
Terrassenfläche:	**5 m²**
Kellerfläche:	**3 m²**

beziehbar ab:	**Juli 2022**
Zimmer:	**3**
Bäder:	**1**
WC:	**2**
Keller:	**Ja**
Lift:	**Ja**
Anzahl der Terrassen:	**1**
Möblierung:	**Küche**
Heizung:	**Fußbodenheizung**
Baujahr:	**ca. 2022**
Zustand:	**sehr gut**
Geschosszahl:	**1**
Orientierung:	**OSN**
Lärmbelastung:	**geringe - keine Beeinträchtigung**
HWB:	**56.96 kWh/(m²a)**
Klasse HWB:	**C**
FGEE:	**0.93**
Klasse FGEE:	**B**

Öffentliche Anbindung: U-Bahn, Bus; **Lage**: Stadtrand, Sonnige Lage; **Schlafzimmer**: 2; **Verwaltung**: WG geeignet; **Ausstattung**: rollstuhlgerecht, Sonnenschutz Gegensprechanlage, ausbezahlt, Altbau; **Garten**: Privat; **Bauweise**: Ziegelmassiv




TOP 1
AR
F: 2,15 m²
MÜLLRA
F: 4,58 m²
GARTEN TOP 1
F: 5,80 m²
VR
F: 2,76 m²
WC
F: 1,85 m²
WOHNKÜCHE
F: 26,44 m²
BAD
F: 5,06 m²
VR
F: 3,06 m²
ZIMMER
F: 18,61 m²
ZIMMER
F: 10,64 m²
90 200
80 200
80 130
140 200
80 200
100 140
100 230