

## Kontakt

### Martin Wicho

Telefon : +43/1/890 25 85  
Mobil : +43 660/160 60 00  
E-Mail : wicho@dimagimmobilien.at  
Büro : DIMAG - Die Immobilienagentur GmbH  
Adresse : 1010 Wien, Köllnerhofgasse 5/61  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2703/3152**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1130 Wien**  
Kaufpreis: **€ 575.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 80,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **3**

## Beschreibung

### GARTENTRAUM - Herrliches Wohnen in Bestlage - Traumhafte Garten/Terrassenwohnung im grünen Hietzing/Ober St.Veit.

THE GREEN VIEW - Herrliches Wohnen in Bestlage - Traumhafte Garten/Terrassenwohnung im grünen Hietzing/Ober St.Veit.

Diese herrliche und barrierefreie Garten/Terrassenwohnung befindet sich in einer sehr angenehmen Neubauliegenschaft in der Nähe des Roten Berg und bietet eine moderne, sehr hochwertige und innovative Ausstattung. Enthalten sind unter anderem Innenjalousien, ein hochwertiger Parkettboden, eine Videogegensprechanlage, ein Waschmaschinenanschluss und einiges mehr. Das großzügige Raumkonzept ermöglicht ein herrliches, entspanntes und unkompliziertes Wohnen. Gekommen um zu bleiben.

Diese traumhafte Wohnung besteht aus:

- einem großzügigen Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse und den Garten - herrlicher Grünblick.
- einer neuen, bequemen und voll möblierten Küche, vom Vorzimmer zu erreichen.
- einem sehr geräumigen Schlafzimmer, ebenfalls mit Ausblick in den Garten.
- einem sehr netten, kleineren Zimmer.
- Badezimmer mit sehr großer Dusche und dem mittig angeordneten Waschtisch.
- Toilette.
- Vorraum.
- Praktisches Kellerabteil.

Zur Wohnung zugehörig ist ein sehr bequemer Garagenstellplatz, der im Kaufpreis bereits inkludiert ist.

Die innovative und energieeffiziente Haustechnik überzeugt mit einer modernen Gaszentralheizung in Kombination mit wirtschaftlichen Radiatoren.

Beste Infrastruktur ist gegeben.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Banken und gute Kindergärten und Schulen.

Die nahegelegenen Grünanlagen, trendige Gastronomie, der Rote Berg und der Lainzer Tiergarten bieten zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten und laden zum Verweilen ein.

Ebenso ausgezeichnet ist die öffentliche Verkehrsanbindung:

- Busse, 54 A/B, bringen Sie zur Strassenbahn und fahren direkt zu U4 oder dem Bahnhof Hütteldorf/Meidling und der Vorortelinie.

Sehr gerne steht Ihnen Herr Martin Wicho für weitere Informationen und einer Besichtigung unter 0660 / 160 60 00 oder unter wicho@dimagimmobilien.at zur Verfügung.

Fotos und Pläne und Verkaufsunterlagen übermitteln wir Ihnen sehr gerne auf Anfrage.

Vielen Dank.

---

Kaufpreis: **€ 575.000,-**

Betriebskosten: **€ 285,-**

Käuferprovision: **3% zuzüglich 20% MwSt**

---

Wohnfläche:	ca. 80,00 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	180,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	10 m <sup>2</sup>
Loggiafläche:	5 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	3 m <sup>2</sup>

---

beziehbar ab:	sofort
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	Ja
Abstellplatz:	1
Lift:	Ja
Anzahl der Loggien:	1
Anzahl der Terrassen:	1
Möblierung:	Küche
Heizung:	Gasetagenheizung
Baujahr:	ca. 1992
Zustand:	sehr gut
Geschosszahl:	1
Stockwerk:	HP
Orientierung:	SW
Lärmbelastung:	absolute Ruhelage
Garage:	1
HWB:	82.8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Klasse HWB:	C

---

**Öffentliche Anbindung:** U-Bahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Stadtrand, Villengegend, Grünlage, Aussichtslage, Sonnige Lage, Ruhelage; **Ausstattung:** Sauna, Geschirrspüler, Glaskeramikfeld, rollstuhlgerecht, Sonnenschutz, Wasch - Trockenraum, Gegensprechanlage, ausbezahlt, Neubau; **Sicherheit:** Sicherheitsdienst, Alarmanlage; **Garten:** Privat, Dachterrasse m<sup>2</sup>; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---







