

## 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 m<sup>2</sup>**  
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 Vorortlinie

- 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 m <sup>2</sup>
Gartenanteil:	6,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	5 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	3 m <sup>2</sup>

---

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
Geschosshzahl:	1
Orientierung:	OSN
Lärmbelastung:	geringe - keine Beeinträchtigung
HWB:	56.96 kWh/(m <sup>2</sup> a)
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

---





