

## 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: **2703/3072**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1130 Wien**  
Kaufpreis: **€ 425.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 61,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **2**

## Beschreibung

### Herrliches Wohnen in Bestlage - Traumhafte Terrassenwohnung im grünen Hietzing

Gekommen um zu bleiben - Herrliches Wohnen in Bestlage - Traumhafte Terrassenwohnung im grünen Hietzing.

Diese herrliche und barrierefreie Terrassenwohnung befindet sich in einer sehr angenehmen Neubauliegenschaft in der Nähe des Hörndlwald und bietet eine moderne, sehr hochwertige und innovative Ausstattung. Enthalten sind unter anderem elektrische Jalousien, ein hochwertiger Ahornparkett, eine Videogegensprechanlage, ein Waschmaschinenanschluss und einiges mehr. Das großzügige Raumkonzept ermöglicht ein herrliches, unkompliziertes Wohnen.

Diese traumhafte Wohnung besteht aus:

- einem großzügigen Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse - herrlicher Grünblick und Weitblick in die Stadt.
- eine bequeme Küche, vom Wohnzimmer zu erreichen und ebenfalls mit Ausgang auf die Terrasse. (nicht möbliert)
- ein sehr geräumiges Schlafzimmer.
- Badezimmer mit Badewanne/Dusche und dem mittig angeordneten Waschtisch.
- Abstellraum.
- Toilette.
- Vorraum.
- Praktisches, überdimensioniertes Kellerabteil.

Zur Wohnung zugehörig ist ein sehr bequemer Garagenstellplatz, der im Kaufpreis aber nicht inkludiert ist. (Verhandlungssache)

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 sowie der Hörndlwald, der Rote Berg und der Lainzer Tiergarten bieten zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

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:	<b>€ 425.000,-</b>
Betriebskosten:	<b>€ 165,-</b>
Käuferprovision:	<b>3% zuzüglich 20% MwSt</b>

---

Wohnfläche: ca. 61,00 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 6 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche: 4 m<sup>2</sup>

---

beziehbar ab: sofort  
Zimmer: 2  
Bäder: 1  
WC: 1  
Keller: Ja  
Abstellplatz: 1  
Lift: Ja  
Anzahl der Terrassen: 1  
Möblierung: nicht möbliert  
Heizung: Gasetagenheizung  
Baujahr: ca. 2004  
Zustand: sehr gut  
Geschosszahl: 1  
Stockwerk: 2  
Orientierung: W  
Lärmbelastung: absolute Ruhelage  
Garage: 1  
HWB: 50.1 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HWB: C

---

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

---







