

**Kaufanbot angenommen!! Quality First! - 4  
Zimmerwohnung mit Balkon in Top-Lage - großer  
Gemeinschaftsgarten**



**Objektnummer: 5504/344**

**Eine Immobilie von Essential Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	739.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,23 €
<b>USt.:</b>	19,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Königer**

Essential Real GmbH  
Selzergasse 18/16











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese außergewöhnliche 4-Zimmerwohnung bietet auf höchstem Niveau Wohnkomfort und besticht durch ihre exklusive Ausstattung.

Mit großzügigen 100 Quadratmetern, einem Balkon mit Blick ins Grüne und einem Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz und Außenküche bietet sie alles, was Sie für ein erstklassiges Wohnerlebnis benötigen. Diese Wohnung verkörpert Luxus und Qualität und ist bereit, Ihre Erwartungen zu erfüllen.

**Raumaufteilung:** Die Wohnung beeindruckt mit einer optimalen Aufteilung der Räume. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein stilvoller Flur, der Sie zu den verschiedenen Wohnbereichen führt. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer, das einen hervorragenden Platz für gemütliche Abende und gesellige Zusammenkünfte bietet. Der angrenzende Balkon gewährt Ihnen einen herrlichen Blick ins Grüne und lädt zum Entspannen ein.

Die moderne Küche ist ein wahrer Traum für Kochliebhaber und verfügt über eine Kochinsel sowie hochwertige Geräte. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten voll entfalten.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer, eines davon en-suite im Haupt-Schlafzimmer, beide mit erstklassigen Armaturen und edlem Design.

Die insgesamt vier Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - sei es als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten Ihnen viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Ein Highlight dieser Wohnung ist zweifellos der Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz und Außenküche. Hier können Sie die warmen Sommerabende mit Freunden und Familie genießen und sich in einer grünen Oase mitten in der Stadt entspannen.

**Lage:** Die Wohnung befindet sich in einer absoluten Traumlage, die keine Wünsche offen lässt. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen, die alle bequem zu erreichen sind.

Ein gut gelegener Garagenplatz kann für 39.800€ erworben werden.

**Fazit:** Diese 4-Zimmerwohnung auf höchstem Niveau ist ein wahrer Wohntraum. Die Kombination aus moderner Ausstattung, Traumlage, Gemeinschaftsgarten und Parkplatz macht sie zu einer einzigartigen Immobilie. Lassen Sie sich von dieser exklusiven Wohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um Ihren zukünftigen

Wohnsitz persönlich zu erleben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap