

## **Luxus pur! Penthousewohnung mitten in Hietzing zu verkaufen**



**Objektnummer: 6202/130217**

**Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	151,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	764.265,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	704,33 €
<b>Heizkosten:</b>	123,96 €
<b>USt.:</b>	82,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Gruber**

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.  
Hintzerstraße 1 / 9  
1030 Wien

T +43 1 713 58 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













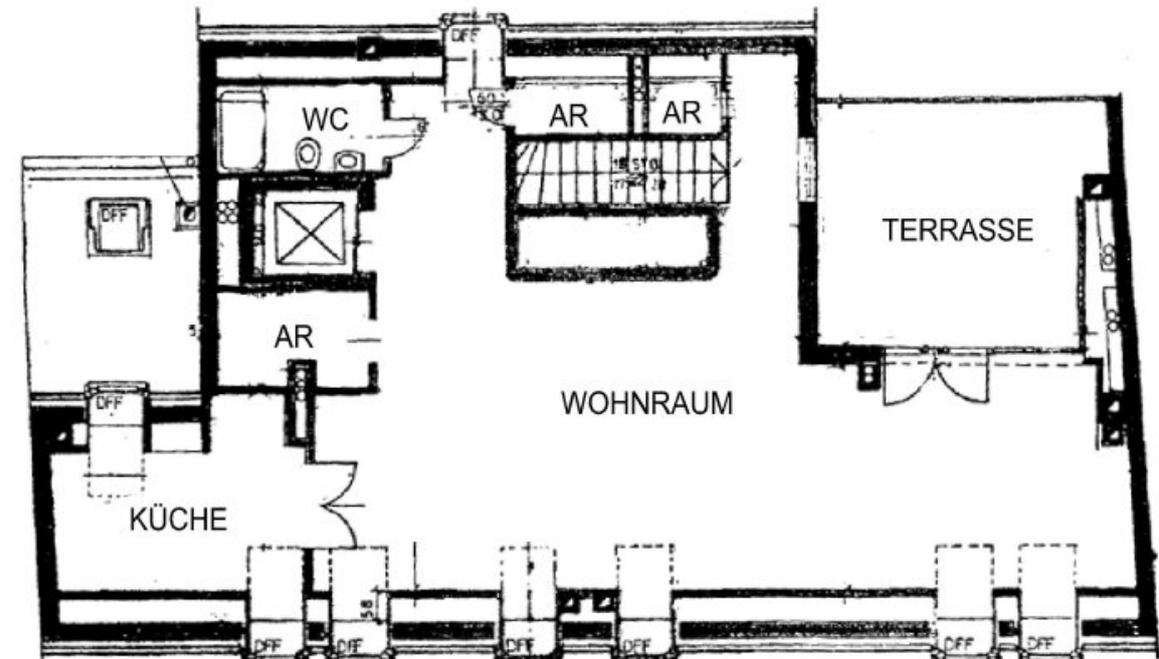




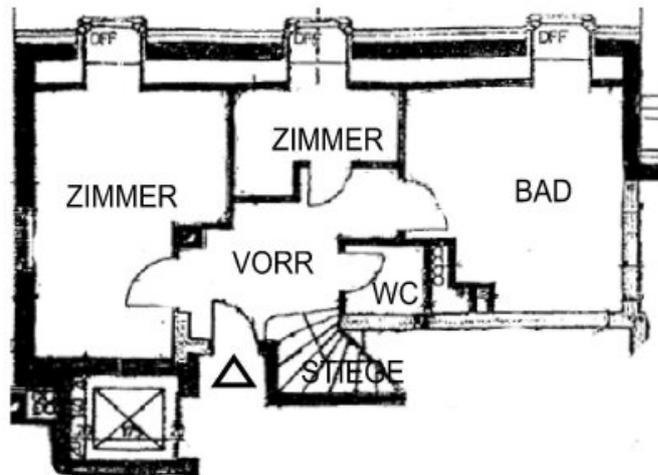




Obergeschoß



Untergeschoß



in 1130 Wien, Auhofstrasse Top 28

**TRIMOND**  
Immobilienmakler Ges. m. b. H.

1030 Wien, Hintzerstraße 1 / 9  
01/713 58 22  
[trimond@trimond.at](mailto:trimond@trimond.at)

## Objektbeschreibung

**atemberaubende Penthousewohnung mit uneinsichtbarer Terrasse und direkten Liftzugang!**

Die Wohnung liegt mitten im **Herzen von Hietzing** und bietet sowohl die **Nähe zum Güngürtel** und **anschließenden Wienerwald** und auch die **Nähe zur Stadt über die U4 Station Ober St Veith**.

Die Wohnung **erstreckt sich über 2 Geschoße**. Der **Lift führt direkt in das 2. Dachgeschoß**. Von dort aus gelangt man in den Vorraumbereich und dann in das **loftartige, sehr geräumige und helle Wohnzimmer**. Die **angrenzende Küche ist eingerichtet** und mit allen Geräten ausgestattet. Über das Wohnzimmer gelangt man auf die **absolut uneinsichtige Terrasse**. Im Wohnzimmer rundet ein **sehr schöner Kamin das Gesamtbild des sehr hellen, luftigen Wohnraumes ab**. Eine Toilette mit Handwaschbecken und Stauraummöglichkeiten befinden sich auch auf dieser Wohnebene. Über den **Stiegenabgang** gelangt man in das **1. Dachgeschoß**. In dieser Wohnebene befinden sich **2 Schlafzimmer**, eines davon mit einem angrenzenden **sehr hellen und aufwendig gestalteten Bad** mit Wanne, Doppelwaschbecken und angrenzendem **Dampfbad**. Ein weiteres **Duschbad und eine Toilette**, sowie **Stauraummöglichkeiten** in den Schlafräumen sind vorhanden. Die Wohnung ist auch in diesem Geschoß über einen Vorraum und einen Ausgang ins Stiegenhaus begehbar.

Das Haus befindet sich direkt in Auhofstraße/ Höhe Streckerpark. Der dort befindliche **kleiner " Ortskern "** mit einem sehr schönen Cafehaus der Bäckerie Schwarz, einer Apotheke und einer Billfiliale bilden einen **sehr schönen Urbanen Lebensbereich** wieder.

Über die **U4 Ober St Veith** gelangt man sehr bequem in die **Stadt** bzw über die **Hadikgasse** sehr schnell auf die **A1 und damit in den angrenzenden Wienerwald!**

Gerne können sie sich in einer **Besichtigung** von der Qualität dieser Immobilie überzeugen.

Ich stehe ihnen **unter 0664/231 45 37 / Frau Gruber** gerne zur Verfügung!

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!

Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter [www.trimond.at](http://www.trimond.at).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap