

Erstbezug - 3 Zi-Wohnung mit 2 großen Dachterrassen und wunderschöner Aussicht in Althietzing!



Objektnummer: 2025

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilien treuhand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wattmanngasse 21
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1964
Wohnfläche:	86,53 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 114,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	598.500,00 €
Betriebskosten:	155,25 €
USt.:	19,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Silvia M. Hufnagl

Johannes M. Pokorny Immobilienreuhand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien

H +43 (0) 699/109 366 55



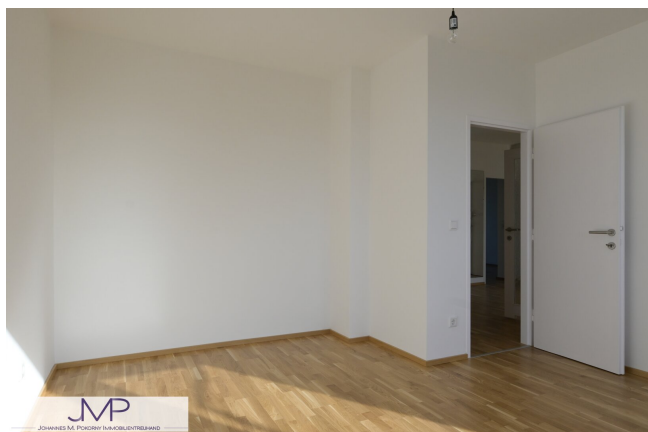






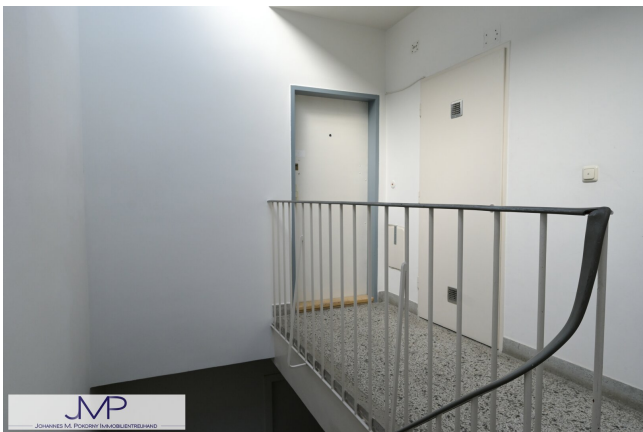


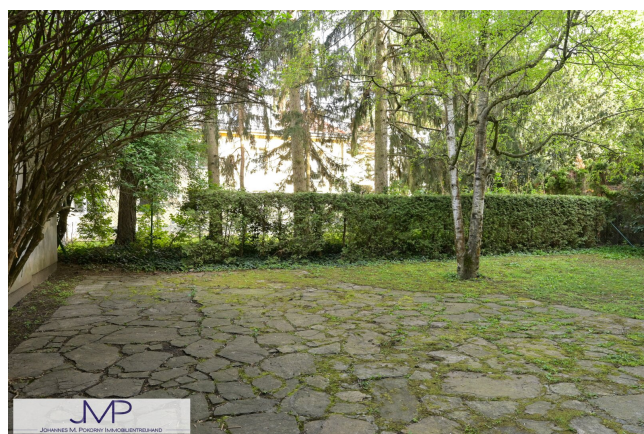




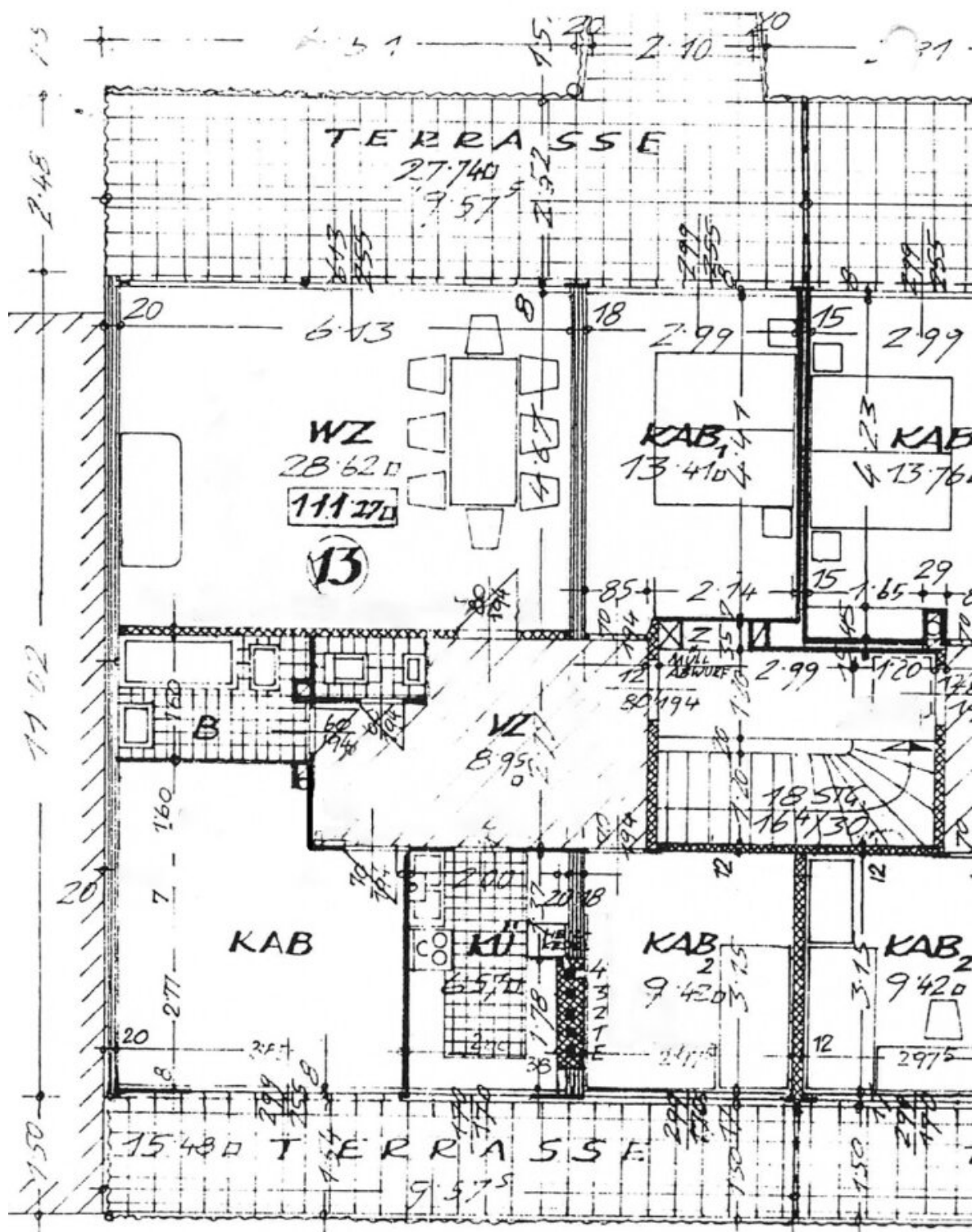












Objektbeschreibung

Lage:

Die Wohnung liegt im schönen Teil von Althietzing, in unmittelbarer Nähe zur Gloriettgasse und dem Schlosspark Schönbrunn, in absoluter Grünruhelage.

In nur 650m Entfernung finden Sie an der Hietzinger Hauptstraße alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie auch das beliebte Cafe Dommayer und die beiden Restaurants Mario sowie den Plachutta.

Die U4 Station Kennedybrücke ist auch in nur knapp 7 Gehminuten erreichbar, oder aber über zwei Stationen mit den zahlreichen Busverbindungen über die Maxingstraße.

Wohnung:

Die kürzlich sehr aufwendig sanierte 3-Zimmerwohnung liegt im 4. Stock eines 1964 errichteten Hauses und ist ca. 86,53m² groß. Sie ist zentral begehbar und besitzt zusätzlich je eine große West- und Ostterrasse mit insgesamt ca. 43,22m², mit einem wunderschönen Grünblick in Richtung Osten und Aussicht vom ORF bis zum Kahlenberg auf der Westseite. Jedes der vier Zimmer hat dabei einen eigenen Ausgang auf eine der beiden Terrassen. Lift gibt es aber leider keinen.

Das Wohnzimmer ist ca. 29m² groß und liegt rechts daneben das derzeit über einen offenen Durchgang erreichbare Speisezimmer mit rd. 13m². Beide Zimmer haben Ausgang auf die schöne Ostterrasse mit Blick ins Grün der Umgebung und Richtung Schönbrunn.

Links vom zentral gelegenen Vorzimmer befinden sich die zwei Schlafzimmer, mit jeweils einen Ausgang auf die große Westterrasse. Von hier können Sie den Ausblick Richtung Westen über den Bezirk und vom ORF bis hin zum Kahlenberg genießen.

Die gut durchdachte Maßküche bietet inklusive Tiefkühlschrank alle Geräte und hat ebenso ein Fenster auf die Westterrasse. Das Bad besitzt eine große Dusche und wurde, wie auch das davon getrennte WC mit großflächigen und zeitlos wirkenden Glasfliesen ausgestattet.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Echtholzparkett, Fliesen
- Neue Dreifachverglasung in der ganzen Wohnung

- Gasetagenheizung

Bei Bedarf ist eine eigene Garage, mit einem davon getrennten Abstellraum für € 30.000.- zusätzlich mit erwerbbar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <275m
Apotheke <475m
Klinik <400m
Krankenhaus <1.950m

Kinder & Schulen

Schule <425m
Kindergarten <825m
Universität <1.350m
Höhere Schule <2.875m

Nahversorgung

Supermarkt <350m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <2.100m

Sonstige

Geldautomat <425m
Bank <350m
Post <575m
Polizei <525m

Verkehr

Bus <225m
U-Bahn <700m
Straßenbahn <400m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap