# PROVISIONSFREI zur Weihnachtsaktion! Exklusive Maisonette in Toplage mit Fernblick zum Tiergarten – inklusive 2 Garagenplätzen



Visualisierung Vorzimmer

Objektnummer: 4562

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

### Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

Land: Österreich PLZ/Ort: 1130 Wien.

PLZ/Ort: 1130 Wien,Hietzing
Baujahr: 2004

Wohnung - Maisonette

Baujahr:2004Zustand:GepflegtAlter:NeubauWohnfläche:190,50 m²

Zimmer: 5
Bäder: 2
WC: 2
Terrassen: 1

**Keller:** 7,51 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 49,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: F 3,51

**Kaufpreis:** 2.490.000,00 €

 Betriebskosten:
 384,01 €

 Heizkosten:
 260,00 €

**USt.:** 99,10 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Iles Hakimov**

Kokron Immobilien e.U. Tuchlauben 7a 1010 Wien

T +43 676 510 33 57 H +43 676 51 03 357 F +43 1 25 300 25 - 25





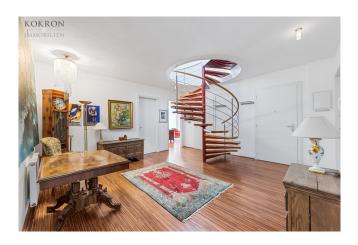








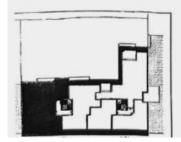












WOHNNUTZFL.: TERRASSE DG.-

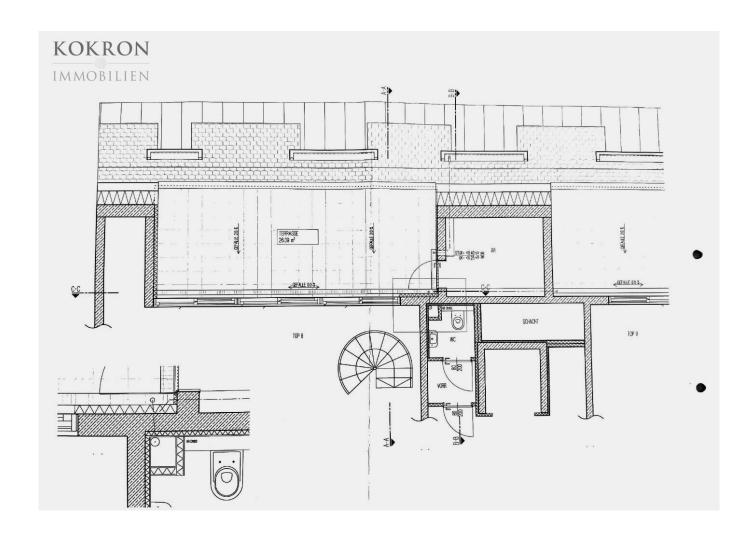
ARCHITEKT DIPL.ING.JOHANN AUS



216,08 M2 : 25,03M2

. GLORIETTEGASSE 6





### **Objektbeschreibung**

# Diese Wohnung wird aktuell im Rahmen unserer Weihnachtsaktion provisionsfrei angeboten!

Exklusive Lage in Alt-Hietzing – inklusive zwei Garagenstellplätze! Die Wohnung besticht durch ihre ruhige Ausrichtung zum Innenhof und bietet eine großzügige Dachterrasse auf der Wohnebene!

Diese exklusive Dachterrassen-Maisonette mit einer Fläche von ca. 190,52 m² befindet sich in einer ruhigen Lage im 13. Wiener Gemeindebezirk. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die großzügige, ca. 19,59 m² große Terrasse, die nach Südosten ausgerichtet ist und einen herrlichen Blick ins Grüne bietet

Diesem großzügigen Apartment werden außerdem **zwei Autoabstellplätze** in der Garage des Hauses, sowie **zwei Kellerabteile** zugewiesen. Die Immobilie ist von **zwei separaten Eingängen** aus zugänglich und somit ist es auch möglich, ein **eigenes Büro** einzurichten, um Wohnen und Arbeiten zu kombinieren.

Die Wohnung besteht aus insgesamt **fünf Zimmern**, einer Küche, drei WCs (zwei davon separat), zwei Bäder (eines mit einer Dusche, **Whirlpool und Sauna**) und wird wie folgend beschrieben aufgeteilt:

Vom Stiegenhaus aus betreten Sie das Vorzimmer im ersten Dachgeschoss, wo sich vier separate Zimmer, zwei Badezimmer, Waschraum und WC befinden.

Über die Innenstiege oder direkt **mit dem Lift** gelangen Sie ins zweite Dachgeschoss, das Ihnen den Zugang zu der Küche, einem großzügigen rund 48,67m² großen Wohnsalon, einem Abstellraum und einem Gäste-WC bietet. Der schöne Wohnsalon öffnet sich zur großen Terrasse mit herrlichem Fern- und Grünblick.

Mit dem Lift gelangen Sie auch in das Kellergeschoss und die Tiefgarage. Dank der guten Zimmeraufteilung ist die Immobilie für große Familien sehr gut geeignet!

### Die Highlights:

• Absolute Ruhelage

- Exklusive Gegend der Immobilie, einige berühmte Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar
  Große nicht einsehbare Terrasse
  Drei separate Eingänge (2. DG mit Lift)
  Sauna und Whirlpool
  Vollausgestattete Küche
  Zwei PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
  Zwei Kellerabteile
  Die Garage sowie die Kellerabteile sind direkt von der Wohnung aus per Lift erreichbar

Wasseranschluss auf der Terrasse

- offener Kamin
- Fenster mit 2-fach Isolierverglasung

### Besichtigung

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen auch zu Tagesrandziten oder am Wochenende zur Verfügung. Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität <1.500m Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <2.500m

### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <1.000m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap