

# DUPLEX LIVING WITH TIERGARTEN VIEWS + 2 GARAGE SPACES



Objektnummer: 4562

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien, Hietzing
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	190,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #28a745; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #dc3545; color: white; padding: 2px 5px;">F</span> 3,51
<b>Kaufpreis:</b>	2.490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	384,01 €
<b>Heizkosten:</b>	260,00 €
<b>USt.:</b>	99,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

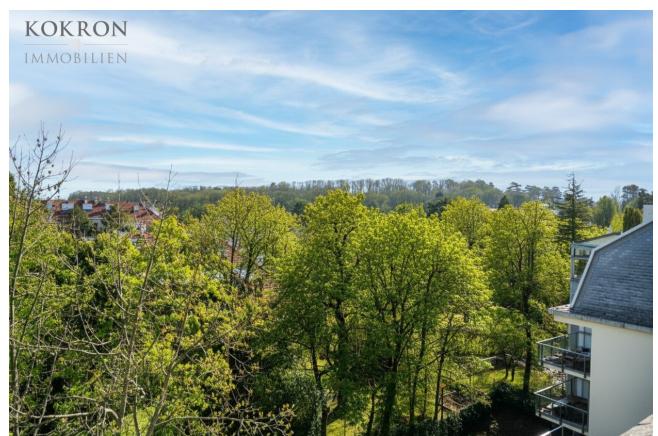
89.640,00 € inkl. 20% USt.

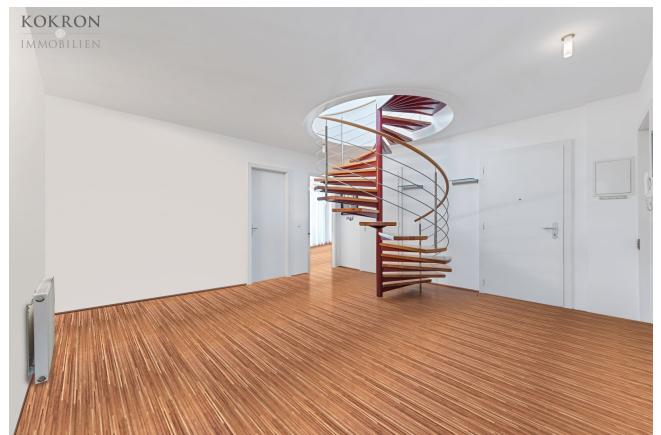
## Ihr Ansprechpartner



**Illes Hakimov**

Kokron Immobilien e.U.





KOKRON  
IMMOBILIEN



KOKRON  
IMMOBILIEN



KOKRON  
IMMOBILIEN



KOKRON  
IMMOBILIEN



KOKRON  
IMMOBILIEN



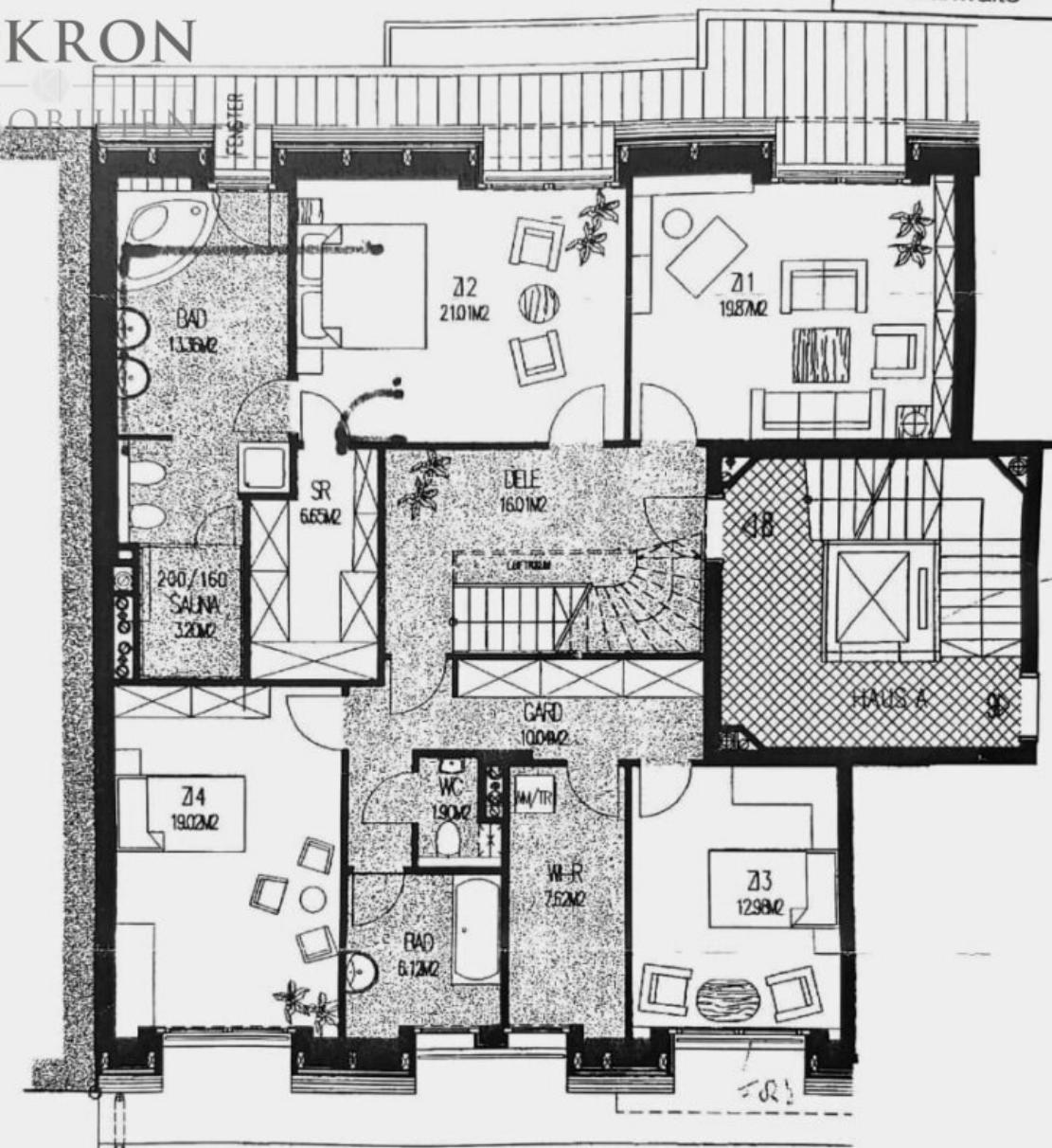




KOKRON

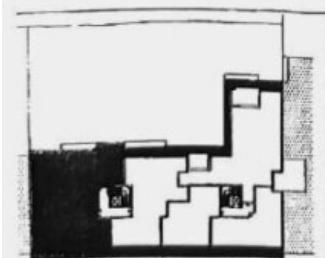
IMMOBILIEN

RECHTSANWALTE



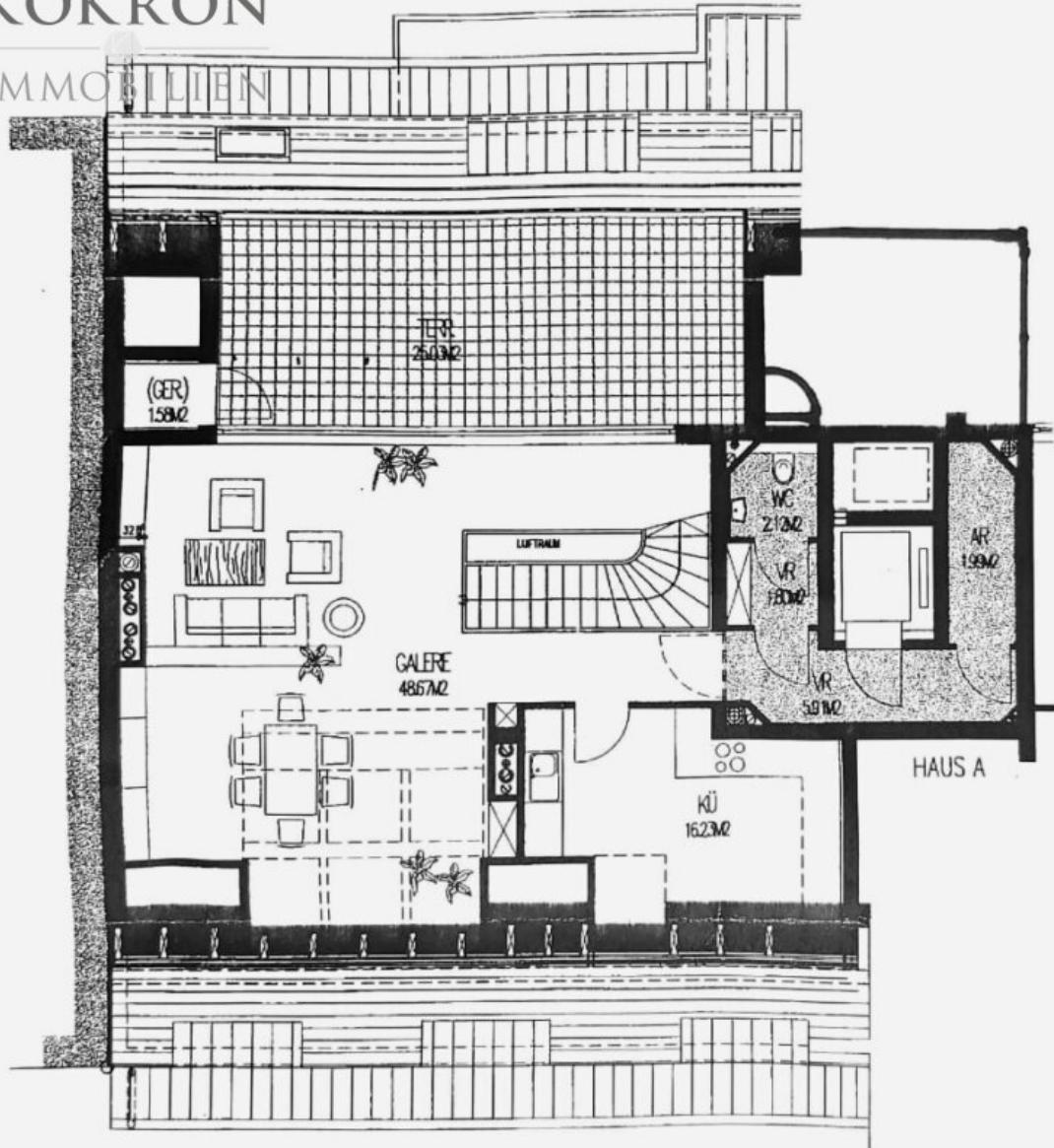
WOHNNUTZFL.:  
TERRASSE DG.-

ARCHITEKT DIPLO.ING. JOHANN AUSI



# KOKRON

IMMOBILIEN



**216,08 M<sup>2</sup>**

**: 25,03 M<sup>2</sup>**

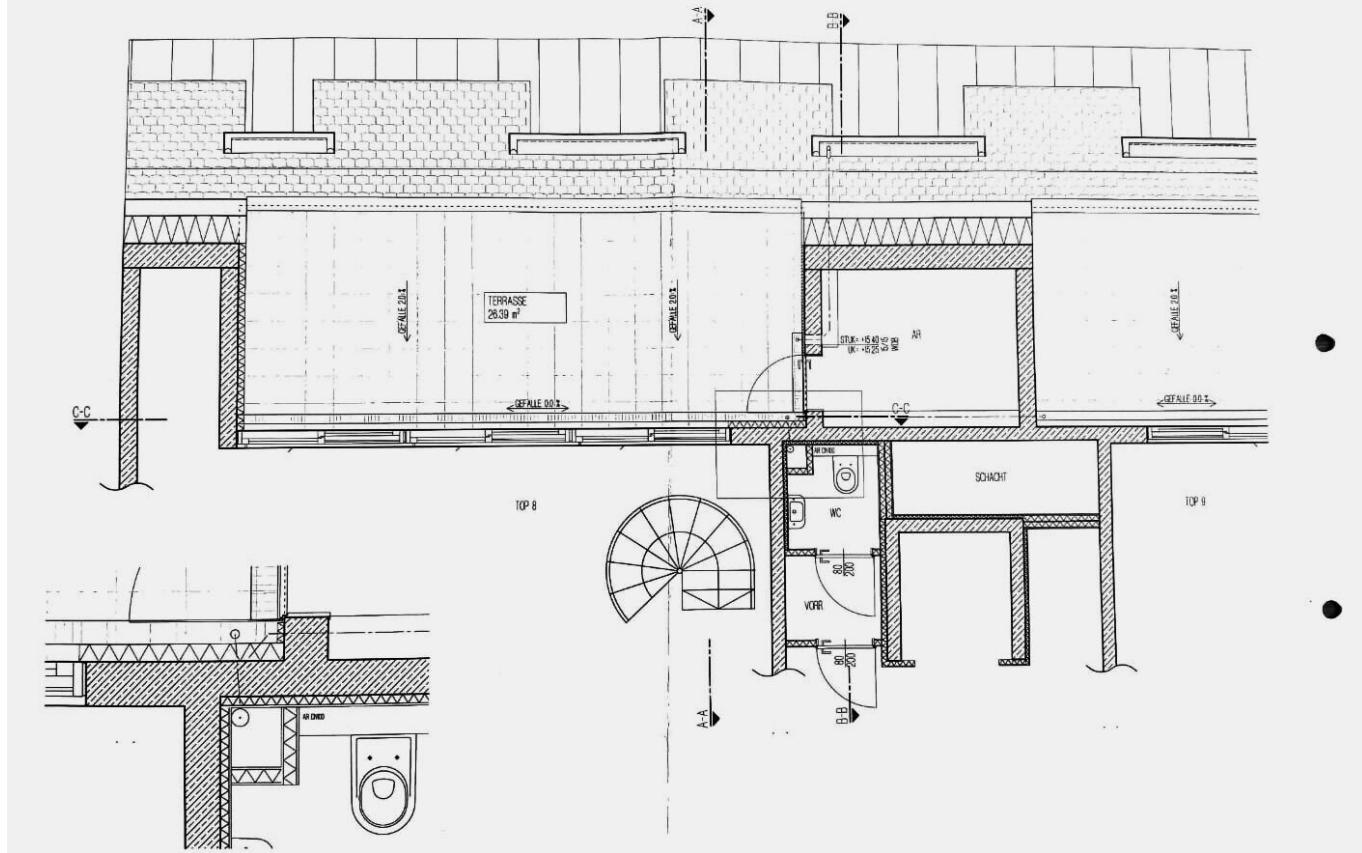
GLORIETTEGASSE 6  
61

(VORBEREITLICH TECHN.-U. GESTALT.-ÄNDERUNGEN)

1 2 3 4

GRUNDRISS 1 : 100

5.6.03



## Objektbeschreibung

### DUPLEX LIVING WITH TIERGARTEN VIEWS + 2 GARAGE SPACES

Die Maisonette entstand durch die Zusammenlegung von zwei Wohnungen und kann dank separater Eingänge jederzeit wieder geteilt werden.

Highlight ist die ca. 19,6 m<sup>2</sup> große, südostseitige Terrasse mit Grün- und Fernblick. Zwei PKW-Stellplätze in der Tiefgarage und zwei Kellerabteile sind zugeordnet.

Die Wohnung bietet fünf Zimmer, eine Küche, drei WCs (davon zwei separat) und zwei Bäder, eines mit Dusche, Whirlpool und Sauna. Drei separate Eingänge ermöglichen flexible Nutzung, z. B. Wohnen und Arbeiten.

Im ersten Dachgeschoss befinden sich vier Zimmer, zwei Bäder, ein Waschraum und ein WC. Über die innenliegende Treppe oder den Lift gelangt man ins zweite Dachgeschoss mit Küche, rund 48,7 m<sup>2</sup> großem Wohnsalon, Abstellraum, Gäste-WC und Zugang zur Terrasse.

Die Maisonette eignet sich ideal für große Familien.

#### 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

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung!

**Herr Iles Hakimov**

[+436765103357](tel:+436765103357)

**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

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