Ober St. Veit: Gartenwohnung mit Haus-Charakter in feinster Ruhelage

Wohnhausansicht, Garten und Terrasse

Objektnummer: 95058

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	151,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	254,69 m²
Heizwärmebedarf:	121,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,15
Kaufpreis:	890.000,00 €

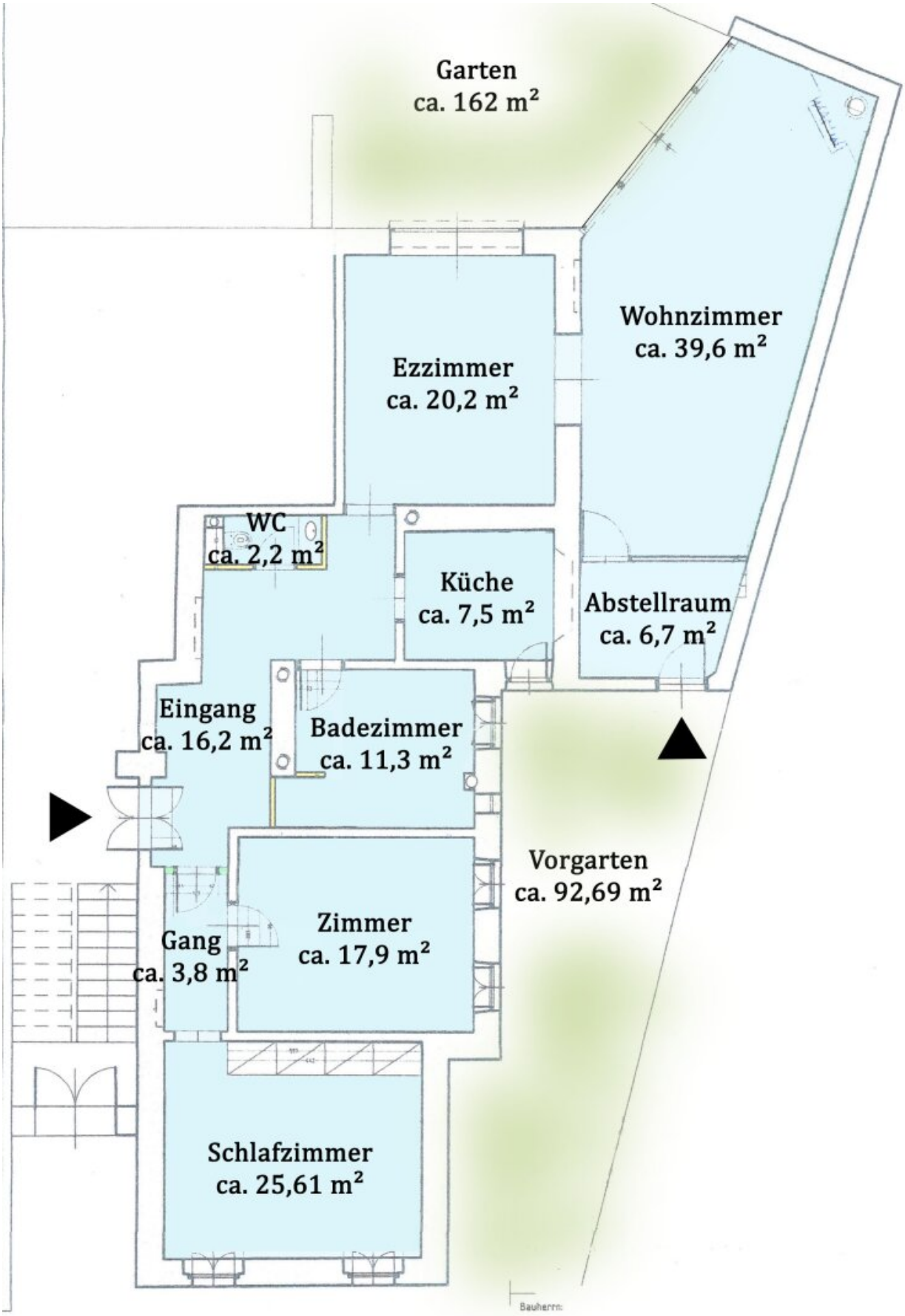
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien


Garten
ca. 162 m²
Wohnzimmer
ca. 39,6 m²
Ezzimmer
ca. 20,2 m²
WC
ca. 2,2 m²
Küche
ca. 7,5 m²
Abstellraum
ca. 6,7 m²
Eingang
ca. 16,2 m²
Badezimmer
ca. 11,3 m²
Vorgarten
ca. 92,69 m²
Zimmer
ca. 17,9 m²
Gang
ca. 3,8 m²
Schlafzimmer
ca. 25,61 m²
Bauherrn:

Objektbeschreibung

Die elegante Altbauwohnung mit Eigengarten befindet sich in einer absolut ruhigen Wohngegend, am Ende einer Sackgasse. Erwähnenswert ist die Nähe zur Klinik Hietzing, welche das Objekt auch sehr interessant für Pflegekräfte und Ärzte des Krankenhauses macht!

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind schnell zu erreichen. Kindergärten, Volksschulen, sowie renommierte Gymnasien stehen ebenfalls in der Nähe zur Verfügung.

Das St. Veiter Tor liegt nur ca. 700 Meter entfernt. Viele WienerInnen kommen hierher um sich sportlich zu betätigen oder einfach um die Natur zu genießen. Die beiden Autobuslinien 54A und 54B sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine perfekte öffentliche Anbindung zur U-Bahnlinie U4 in die Wiener Innenstadt.

Die Wohnung wurde komplett renoviert:

- Gasleitungen ca. 2023 erneuert
- alte Fischgrätparkettböden saniert
- teilweise neue Eichenparkettböden
- Küche inkl. Marken-Einbaugeräten (Geschirrspüler, Backrohr, Induktionskochfeld, Kühl-Gefrierkombi)
- Badezimmer neu gestaltet, hochwertige Grohe-Armaturen

Die großzügige Wohnfläche von ca. 151 m² verteilt sich auf Eingangsbereich, Gang, Badezimmer, separates WC, Küche, Abstellraum, Esszimmer, Wohnzimmer und zwei weitere Zimmer. Der Haupteingang zur Wohnung befindet sich im Souterrain des Wohnhauses. Eine absolute Besonderheit ist ein beim nordöstlichen Vorgarten gelegener, zweiter Eingang, der dem Objekt einen hausähnlichen Charakter verleiht. Für angenehmes "Hausfeeling" sorgt zudem ein etwa 162 m² großer Eigengarten.

Vom Wohnzimmer gelangt man auf die Terrasse und in den wunderschönen Eigengarten mit Gartenhütte der Firma Biohort.

Ein Stellplatz in der Garage kann gegen eine Gebühr von derzeit etwa € 135,-- pro Monat gemietet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap