# TOP Neubauwohnung in Hietzing inkl. TG Platz \*Perfekte Anbindung, U4 in Gehdistanz\*



**Objektnummer: 9734** 

**Eine Immobilie von Lizak und Partner GmbH** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1130 Wien
Baujahr: 2017
Zustand: Neuwertig
Möbliert: Voll

Möbliert: Voll

Alter: Neubau

Wohnfläche: 58,35 m²

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf: B 42,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

1

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 0,83

 Kaufpreis:
 389.000,00 €

 Betriebskosten:
 162,68 €

 Heizkosten:
 61,10 €

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**

## **Arnela Coralic**

Lizak und Partner GmbH Zahnradbahnstraße 5/6 1190 Wien

H +436503007704

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









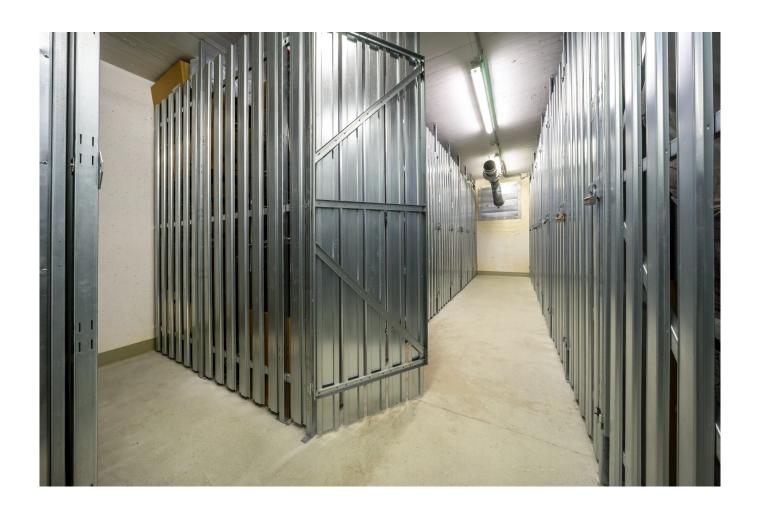






















## **Objektbeschreibung**

In der Vinzenz-Heß-Gasse einer ruhigen Seitenstraße in der Nähe vom St.Josef Krankenhaus befindet sich diese schöne im Jahr 2017 fertiggestellte 2-Zimmer-Neubauwohnung. Die Wohnung besticht nicht nur durch die optimale Zimmeraufteilung, die besonderen Dachschrägen, sondern auch zusätzlich durch einen Tiefgaragenplatz. Das Highlight der Wohnung ist der durch große Fensterfronten lichtdurchflutete Wohnbereich mit hochwertiger Tischlerküche und praktischen Einbauschränken. Angrenzend befindet sich das vollausgestattete, große Schlafzimmer, ebenfalls bereits mit Einbauschränken und großem Bett ausgestattet.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihre **ausgezeichnete öffentliche Anbindung (U4 in 5 Min Gehdistanz)**, diverse Gastronomie- und Freizeitangeboten als auch durch die absolute Ruhelage aus.

Traumwohnung für all jene die Ruhe schätzen, jedoch schnell in der Innenstadt sein wollen!

## Möblierung bereits im Preis inbegriffen.

Eckdaten der Immobilie:

#### Raumaufteilung:

- großzügiger Vorraum mit sehr viel Stauraum und Einbauschränken
- Wohnküche mit hochwertiger, vollausgestatteter ewe Küche
- Schlafzimmer mit Einbauschränken und einem großem Doppelbett
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtischverbau, Handtuchtrockner und Waschmaschine, sowie separat abschließbarem WC

(siehe Fotos/Grundriss)

## **Zustand und Ausstattung:**

Ausgezeichneter Zustand der Wohnung

<ul> <li>Vollausgestattete, hochwertige ewe Küche inkl. Miele-Markengeräten (Cerankochfeld inkl. Dunstabzug, Geschirrspüler, große Kühl/Gefrierkombi usw.)</li> </ul>
hochwertige und moderne Tischler-Möbel
<ul> <li>Zeitlose Verfliesung des Badezimmers inkl. Waschtischverbau und maßgefertigtem Spiegel mit dimmbaren Lichtschaltern</li> </ul>
elektrische Außenjalousinen
Sicherheitstüre
• uvm.
Haus und Lage:
Sehr gepflegter und moderner Neubau
praktisches Kellerabteil
großzügige Tiefgarage
Nähe St. Josef Krankenhaus und U4
<ul> <li>Fußläufig sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichbar (diverse Supermärkte, Ärztezentren uvm.)</li> </ul>
Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in Gehdistanz

• Ausgezeichnete Infrastruktur

## Öffentliche Anbindung:

- U4 Station Hütteldorf in 5 Gehminuten entfernt
- innerhalb von 8 Fahrminuten mit der U4 nach Schönbrunn
- innerhalb von 15 Fahrminuten mit der U4 zum Karlsplatz

## Infrastruktur:

- Lebensmittelgeschäfte in Gehdistanz
- Diverse Gastronomiebetriebe in unmittelbarer Umgebung
- renommierte Kindergärten und Schulen in der Nähe

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <2.500m Krankenhaus <500m

## Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität <1.500m Höhere Schule <5.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <3.500m

## Sonstige

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

## Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap