

## **Himmelhof: Splitlevel-Gartenwohnung in traumhafter Grünruhelage von Ober St.-Veit**



**Objektnummer: 867**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	146,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,76
<b>Kaufpreis:</b>	798.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	459,00 €
<b>USt.:</b>	45,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Spiess**

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH  
Schwedenplatz 2 / 51

























## Objektbeschreibung

In **begehrter Grünruhelage Nähe Himmelhof** befindet sich diese großzügige **Split-Level-Gartenwohnung** (auf zwei Ebenen mit 8 Stufen Trennung) in einer kleinen und ruhigen, aus nur zwei Häusern bestehenden Wohnanlage, welche Mitte der 1970er Jahren errichtet wurde. Die zentral begehbare Wohnung umfasst rund 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. gartenseitiger geschlossener Loggia/Wintergarten) und **liegt im 1. Stock** (ohne Lift).

Ein zentrales Ausstattungsmerkmal ist der westseitig ausgerichtete, **ca. 91 m<sup>2</sup> große Gartenanteil**, der sich harmonisch an den **parkähnlichen Gemeinschaftsgarten** anschließt **und exklusiv genutzt werden kann**. Die Wohnung präsentiert sich sonnig, freundlich und bietet durch die Split-Level-Bauweise ein außergewöhnliches Wohngefühl.

[360°-VR TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Wohnung mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

### WOHNUNGSLAYOUT:

- Zentraler Vorraum
- Garderobe
- Gäste-WC
- Offener Wohnbereich mit zwei Wohnräumen (könnten wieder abgetrennt werden)
- Einbauküche (könnte in den Wohnraum verlegt werden)
- 8 Treppen in die (obere) Gartenebene
- 3 Zimmer
- 2 Badezimmer (ein kleines mit Dusche, ein größeres mit Badewanne und Bidet)

- Separates WC
- Geschlossene Loggia/Wintergarten mit Ausgang in den Garten

### **BETRIEBSKOSTEN (ohne Heizkosten)**

Betriebskosten	EUR	504,90	inkl. Ust
Reparaturrücklage	EUR	178,50	
Abfertigungsrücklage	EUR	6,73	inkl. Ust
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>690,13</b>	<b>inkl. USt</b>

### **HEIZUNG:**

Radiatoren, sowie Fußbodenheizung in den beiden eingehausten Terrassenbereichen. Die Küche wird ebenso mit einem Radiator beheizt, es ist jedoch auch eine elektrische Fußbodenheizung verlegt (deren Betrieb allerdings noch nie erforderlich war).

### **HEIZKOSTEN:**

Heizkosten-Akonto	EUR	243,98	inkl. Ust
Warmwasser-Akonto	EUR	149,19	inkl. Ust
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>393,17</b>	<b>inkl. USt</b>

### **ERNEUERUNGEN:**

- Parkettboden ~2018
- Fenstertausch und Beschattung ~2012
- Einhausung Balkone ~2011

- Küche ~2012
- Neuverfliesung Vorraum ~2010
- Sanitär (Bäder, WC) ~2000
- Sicherheitstüre ~2000
- Neue Spannteppiche ~2023

#### **KELLER/NEBENFLÄCHEN:**

Der Wohnung sind **zwei** Kellerabteile (Nutzung als Zubehör) mit insgesamt ca. 8 m<sup>2</sup> zugeordnet. Im **Dachboden** befindet sich eine dieser Wohnung zugeordnete Fläche von ca. 35 m<sup>2</sup>.

#### **GARAGENPLÄTZE:**

**Zwei** (hintereinander angeordnete) **Garagenstellplätze** sind verfügbar, jedoch im Kaufpreis **nicht enthalten**. Diese können um insgesamt EUR 44.000,- **optional gekauft** werden. Die monatlichen Betriebskosten für die beiden Garagenstellplätze betragen EUR 150,09 (inkl. USt).

#### **MÖBLIERUNG:**

Teilmöbliert (Einbaumöbel), Sanitärräume, Küche

#### **VERKEHRSANBINDUNG:**

Buslinien: 53A (~ 390 m) , 54A, 54B (~600 m)

U-Bahn U4 und Lokalbahnhof Hütteldorf: (ca. 1,2 km)

#### **INFRASTRUKTUR:**

Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in näherer Umgebung.

**BEZIEHBAR:** nach Kaufvertrag

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap