

Moderne Dachgeschosswohnung mit Balkon in perfekter Lage in 1130 Wien

 **RKM IMMOBILIEN**
IHR PREMIUM MAKLER



Wohnküche

Objektnummer: 1684/124

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,57 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	485.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.736,11 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten - 274 Euro im Monat.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Alexander Predein











Objektbeschreibung

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 13. Bezirk von Wien! Diese neuwertige Dachgeschosswohnung besticht durch moderne Ausstattung, lichtdurchflutete Räume und einen atemberaubenden Blick über die Stadt.

Der offene Wohn- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu geselligen Abenden ebenso ein wie zu entspannten Stunden im Alltag. Die maßgefertigte Einbauküche der renommierten Marke DANN (Ablöse: € 14.000,-) überzeugt durch modernes Design und erstklassige Ausstattung: Ein BORA-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug sowie ein Backofen mit Dampffunktion erfüllen höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Südostbalkon, der ab dem frühen Nachmittag Sonne spendet und Ihnen einen herrlichen Rückzugsort im Freien bietet.

Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Home-Office oder Hobby-Zimmer nutzen. Das stilvolle Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC runden das Raumangebot ab.

Ein eigenes Kellerabteil und der Fahrradabstellraum im Haus sorgen für zusätzlichen Stauraum, der begrünte Innenhof sowie das Kinderspielzimmer im Gemeinschaftsbereich bieten Mehrwert für Groß und Klein.

Ausstattungs-Highlights

- Klimaanlage im Wohnzimmer
- 3-fach verglaste Fenster mit außenliegenden Jalousien & Markisen
- Smart-Home-Steuerung für Licht, Temperatur & Geräte per Smartphone
- Hochwertiger Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Zentrale Fußbodenheizung
- Energieeffizienzklasse B

Lage & Umgebung

- **Öffentliche Anbindung:**
 - S-Bahn Wien Speising (Fußweg)
 - Straßenbahnlinie 60
 - Buslinien 56A/56B
- **Einkauf & Infrastruktur:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen & Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- **Freizeit & Grünraum:** Lainzer Tiergarten und Hörndlwald fußläufig erreichbar, begrüntes Umfeld und ruhige Wohnstraßen
- **Entwicklungspotenzial:** Stetige Aufwertung des Bezirks – auch als Kapitalanlage interessant

Sonstiges

- **Eigenes Kellerabteil**
- **Fahrradabstellraum**
- **Begrünter Innenhof**
- **Kinderspielzimmer**

Kontakt & Besichtigung

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von dieser einzigartigen Dachgeschosswohnung!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind

ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap