TOP Lage in Hietzing | Charmante, ruhige 3,5 Zimmer-Wohnung | 2004 ausgebautes Dachgeschoß



Objektnummer: 424

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beckgasse 38
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1904
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 118,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	184,24 €
USt.:	18,42 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

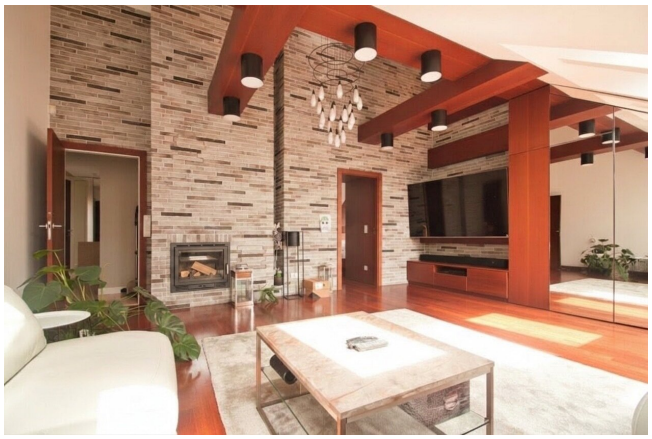
Ihr Ansprechpartner



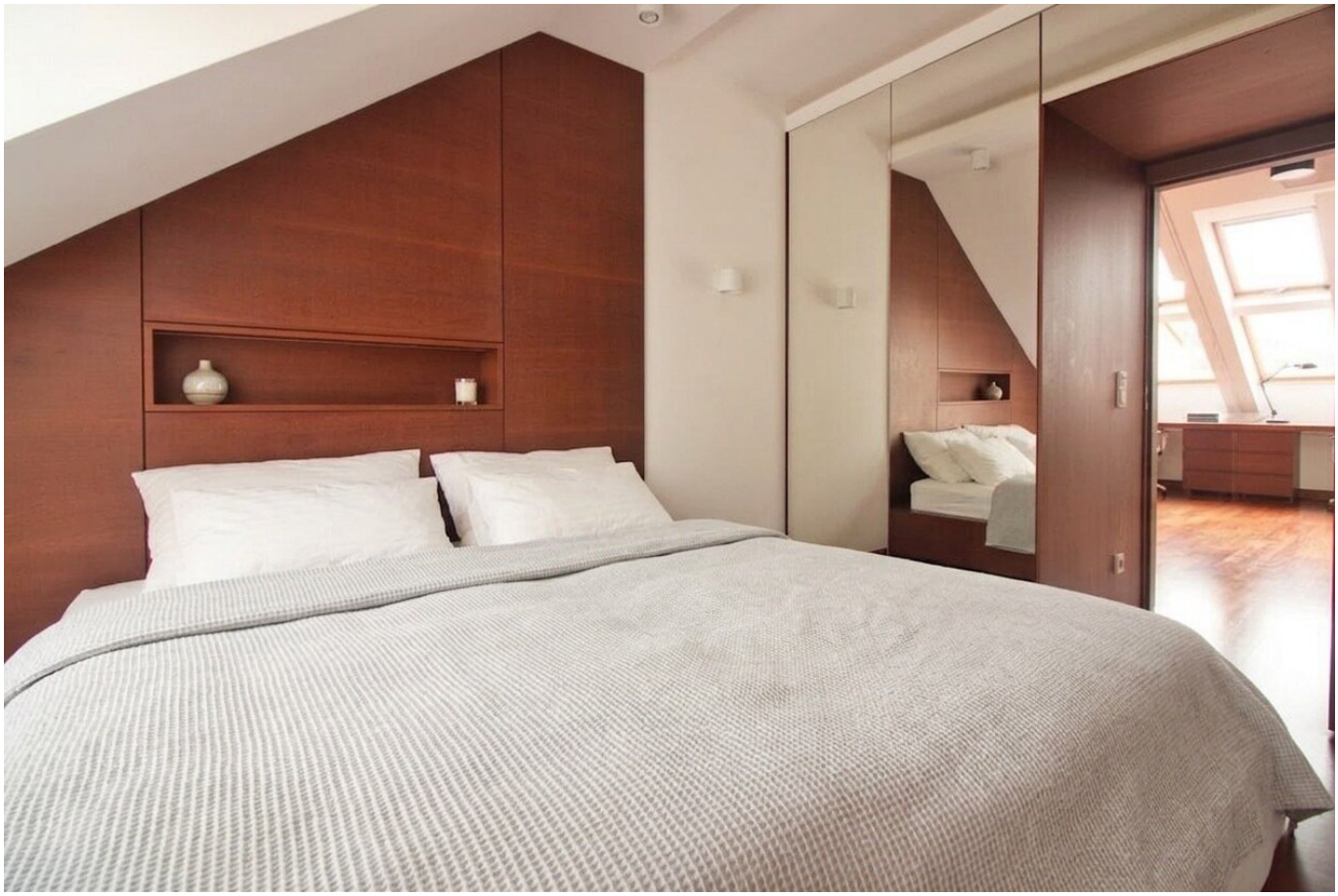
Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien



















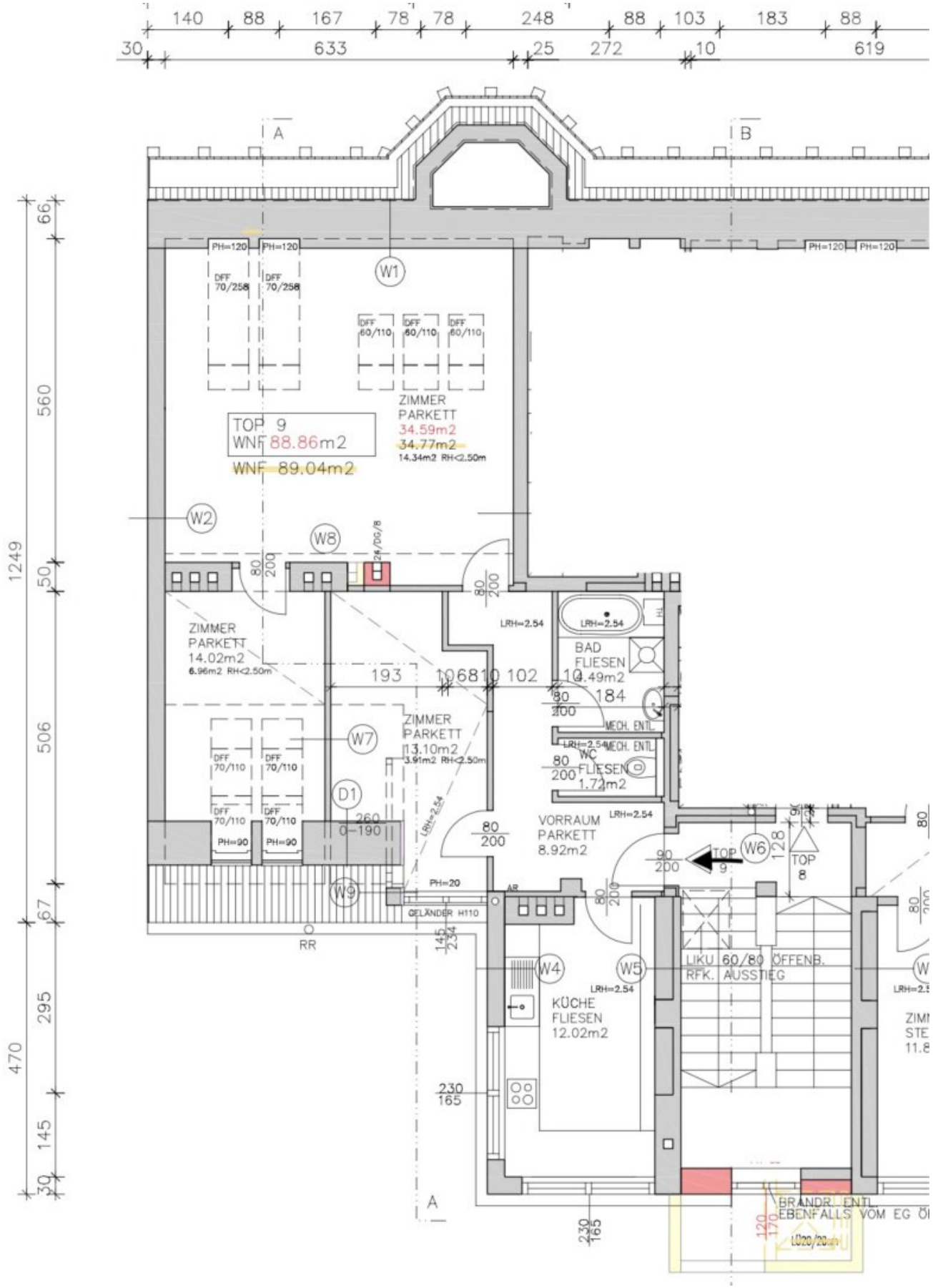





Zuhause






140 88 167 78 78 248 88 103 183 88
30 633 25 272 10 619
A
B
PH=120
W1
DFF 70/258
DFF 60/110
ZIMMER PARKETT 34.59m2 34.77m2 14.34m2 RH<2.50m
TOP 9 WNF 88.86m2
WNF 89.04m2
W2
W8
24/06/8
80 200
ZIMMER PARKETT 14.02m2 6.96m2 RH<2.50m
193 106 810 102 184
LRH=2.54
BAD FLIESEN 10.49m2
MECH. ENTL.
WC FLIESEN 1.72m2
ZIMMER PARKETT 13.10m2 3.91m2 RH<2.50m
W7
D1
260 0-190
PH=90
VORRAUM PARKETT 8.92m2
90 200
TOP 9
W6
TOP 8
W9
PH=20
GELÄNDER H110
RR
145 234
W4
W5
KÜCHE FLIESEN 12.02m2
LIKU 60/80 ÖFFENB. RFK. AUSSTIEG
230 165
BRANDR. ENTL. EBENFALLS VOM EG
1249 66 50 560 506 67 295 145 30 470

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung mit separater Küche in der begehrtesten Lage in Wien Hietzing mit ca. 89 m² im Wohnungsinneren

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- großzügiger, gut geschnittener Wohnbereich mit bis zu 4,3 m Raumhöhe
- separate Küche mit Essplatz
- Badezimmer mit Waschtisch, Walk-In-Dusche und WC
- Schlafzimmer in Richtung des nordseitigen Innenhofs
- weiteres Zimmer ideal als Kinderzimmer oder Büro
- wundervolle, hochwertige Einbaumöbel
- Kellerabteil mit 6 m²

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im **3. Stock ohne Lift** eines im Jahr 2004 ausgebauten Dachgeschoßs im beliebten 13. Wiener Gemeindebezirk – eine der begehrtesten Wohnlagen der Stadt, die urbanen Komfort mit viel Grün verbindet.

Der großzügige **Vorraum** und der anschließende Gang bieten ausreichend Platz für eine Garderobe und ein angenehmes Ankommen. Linkerhand befindet sich die **separate, vollausgestattete Küche**. Diese verfügt im hinteren Bereich über einen, durch die vielen Fenster und den perfekt platzierten Spiegel, lichtdurchfluteten gemütlichen Essplatz.

Links von der Küche befindet sich das gut geschnittene **Büro oder Kinderzimmer**, das

nordseitig in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist.

Vom Vorraum gelangt man weiter in das ca. 35 m² große und äußerst beeindruckende **Wohnzimmer**. Das Wohnzimmer ist südseitig ausgerichtet und mit bis zu 4,3 m Raumhöhe und dem offenen Kamin ein absolutes Highlight. Die 5 Dachflächenfenster sorgen für eine besondere Lichtstimmung. Die einzigartigen Balken und die Beleuchtung bieten einen unnachahmlichen Charme und bringen viel Gemütlichkeit in den besonderen Raum.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in ein gut geschnittenes, nordseitig und ruhig gelegenes Schlafzimmer – perfekte Voraussetzungen für erholsame Nächte.

Abgerundet wird das Raumangebot durch ein **Badezimmer mit großer Walk-In-Dusche, Waschbecken** mit Unterschrank und **WC.**

Beheizt wird das Objekt über eine klassische Gaszentralheizung, wobei alle Steinbeläge mit Fußbodenheizung ausgestattet sind.

Die Wohnung ist sehr hochwertig & mit viel Liebe zum Detail ausgestattet, sei es die optisch formschönen Fliesen oder die perfekt passenden Tischler Maß-Einbaumöbel in allen Räumen. Dieses Objekt ist wunderschöne von vorne bis hinten.

Die monatliche Betriebskosten inklusive Reparaturrücklage und Umsatzsteuer belaufen sich auf gesamt EUR 297,39.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das Wohnhaus wurde um **1900** errichtet und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Zur Wohnung gehört ein praktisches, ca. **6 m² großes Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die **öffentliche Anbindung** ist hervorragend: In nur **10 Gehminuten** erreichen Sie die **U4-Stationen Unter St. Veit**, von wo aus Sie rasch ins Stadtzentrum gelangen.

Auch der **Schönbrunner Schlosspark** – einer der schönsten Erholungsräume Wiens – ist ganz nah: Nur **drei Straßenbahnstationen entfernt** können Sie hier weitläufige **Grünflächen**, historische Alleen und Spazierwege genießen oder sportlich aktiv werden.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Beispielsweise befindet sich eine BILLA Filiale nur 2 Gehminuten entfernt.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <325m
Apotheke <350m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <375m
Kindergarten <275m
Universität <1.325m
Höhere Schule <2.725m

Nahversorgung
Supermarkt <350m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <3.075m

Sonstige
Geldautomat <325m
Bank <325m
Post <350m
Polizei <775m

Verkehr

Bus <225m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <225m
Bahnhof <775m
Autobahnanschluss <3.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap