

# **Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in absoluter Grünruhelage!**



**Objektnummer: 1581**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	757.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,50 €
<b>USt.:</b>	33,55 €

## Ihr Ansprechpartner



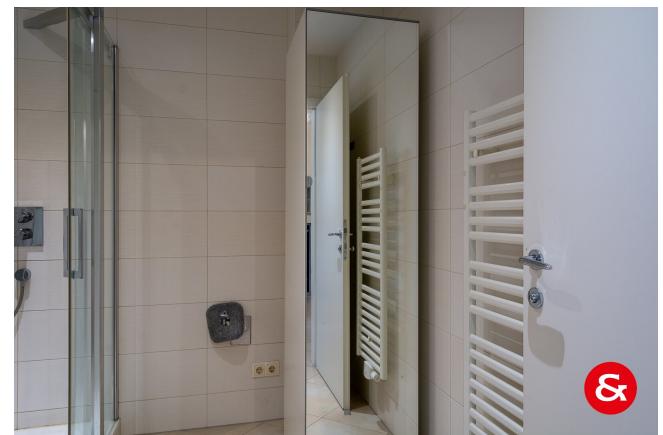
**Mag. Michael Moser**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28  
1130 Wien

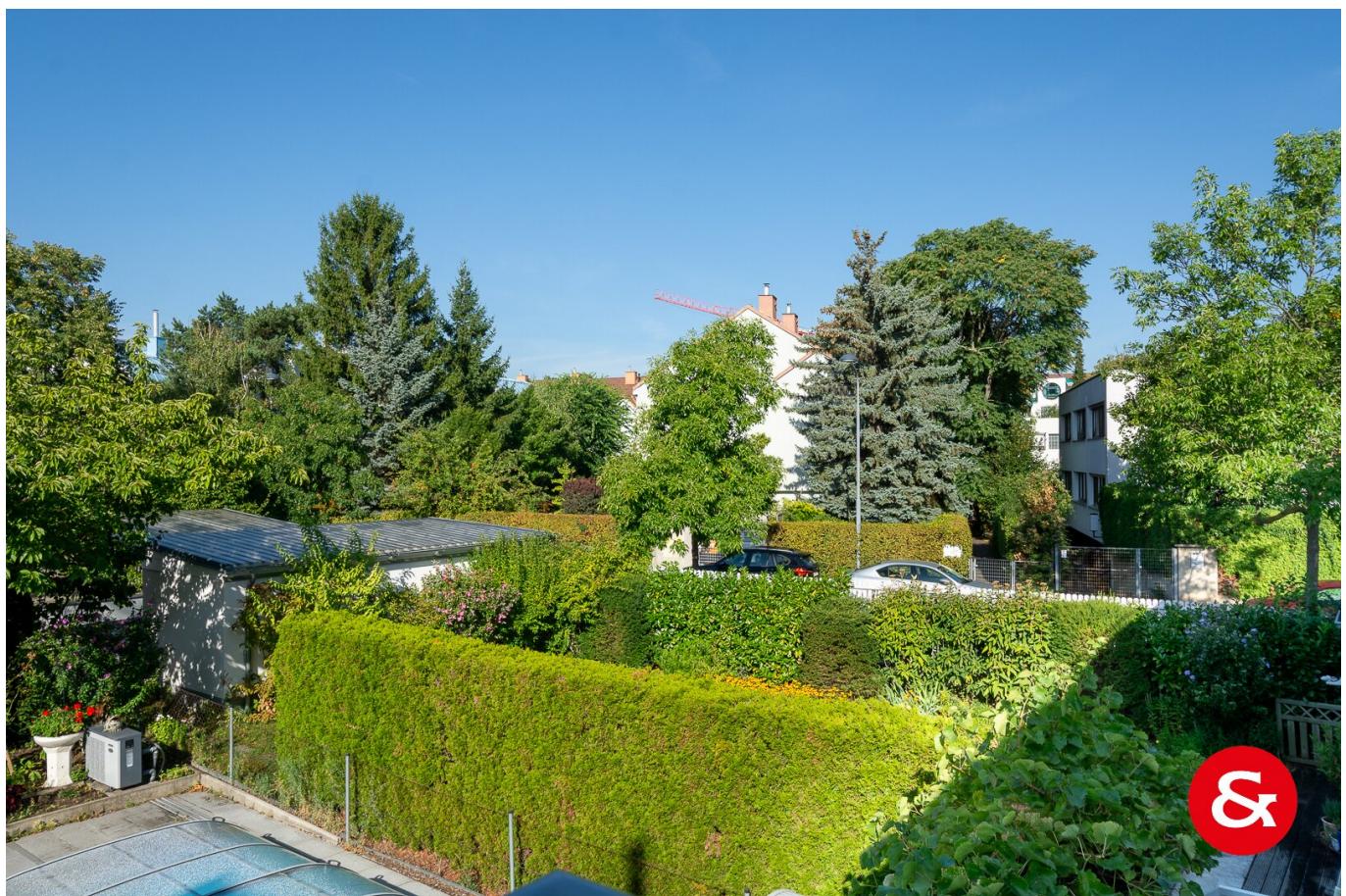
T +43 1 877 2222  
H +43 699 1515 2424  
F +43 1 877 2222 20

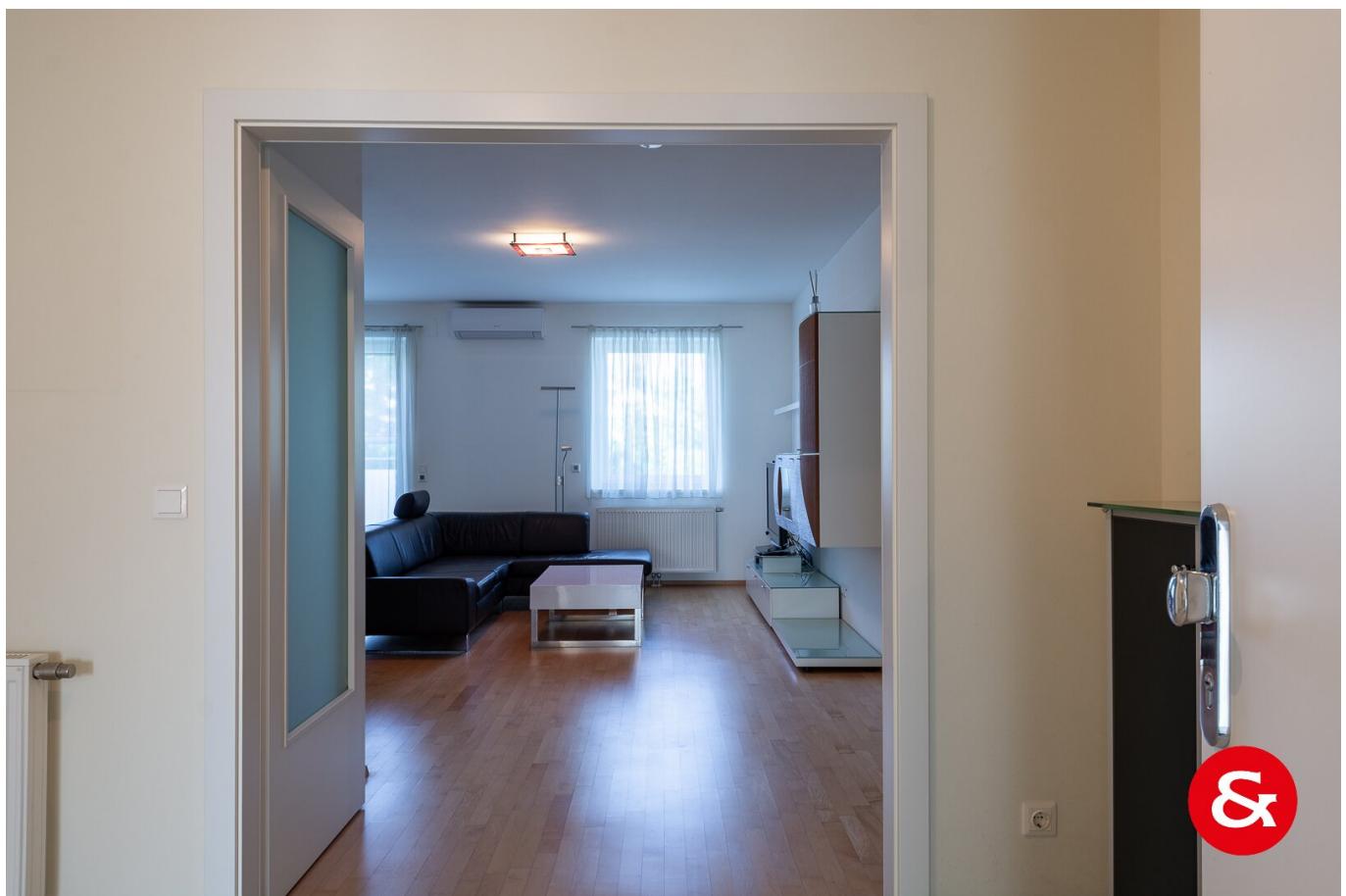
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



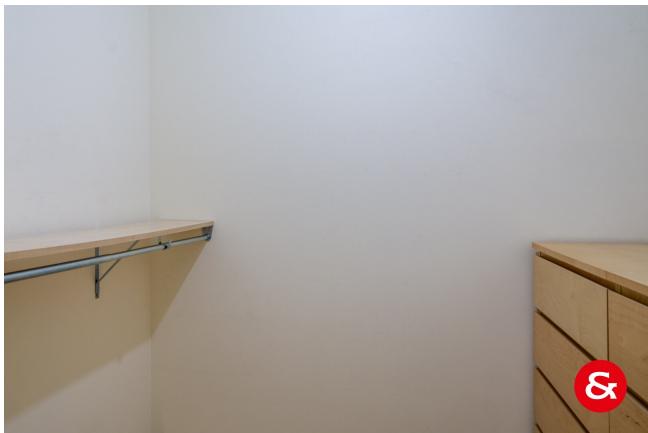




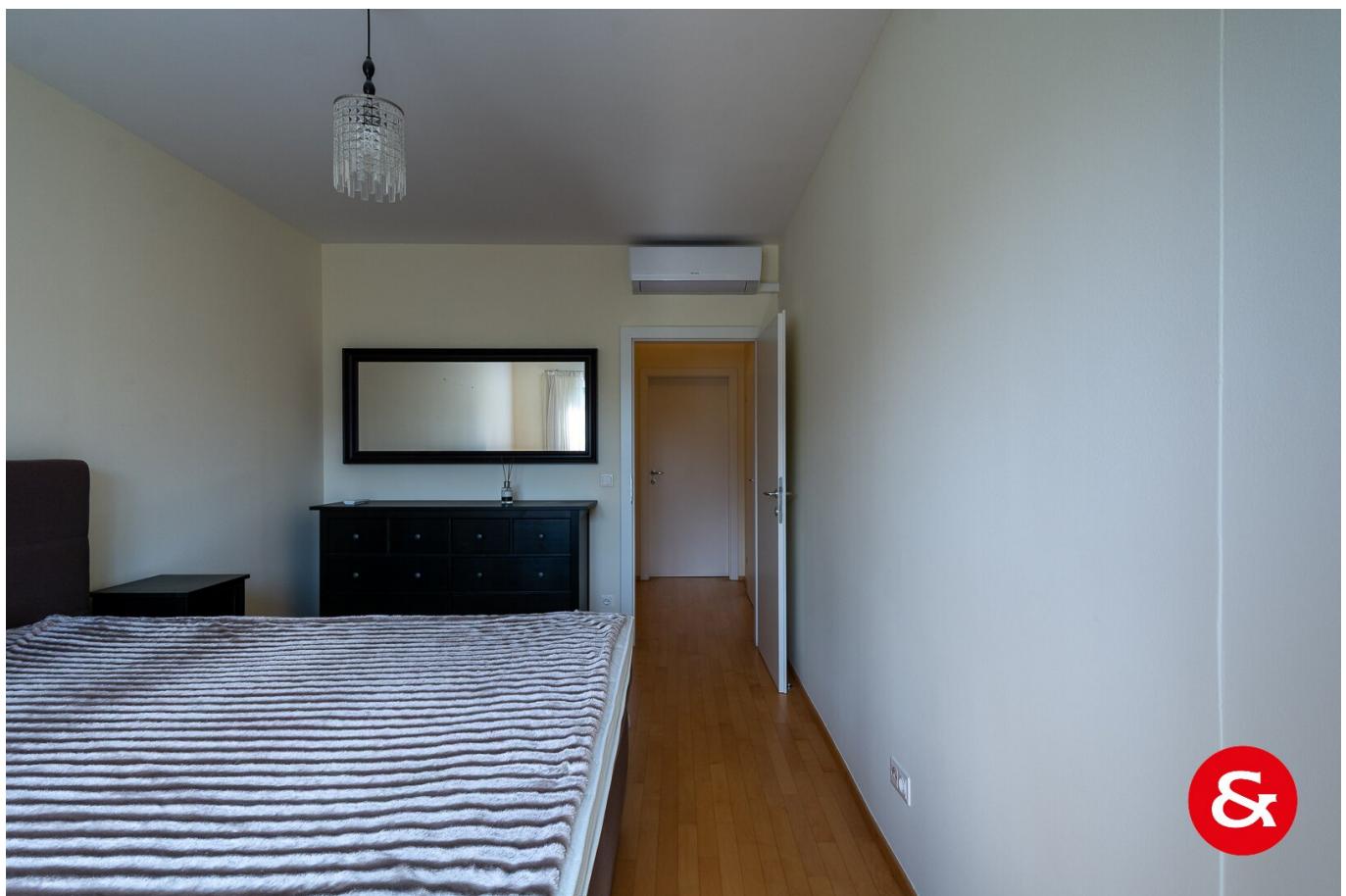




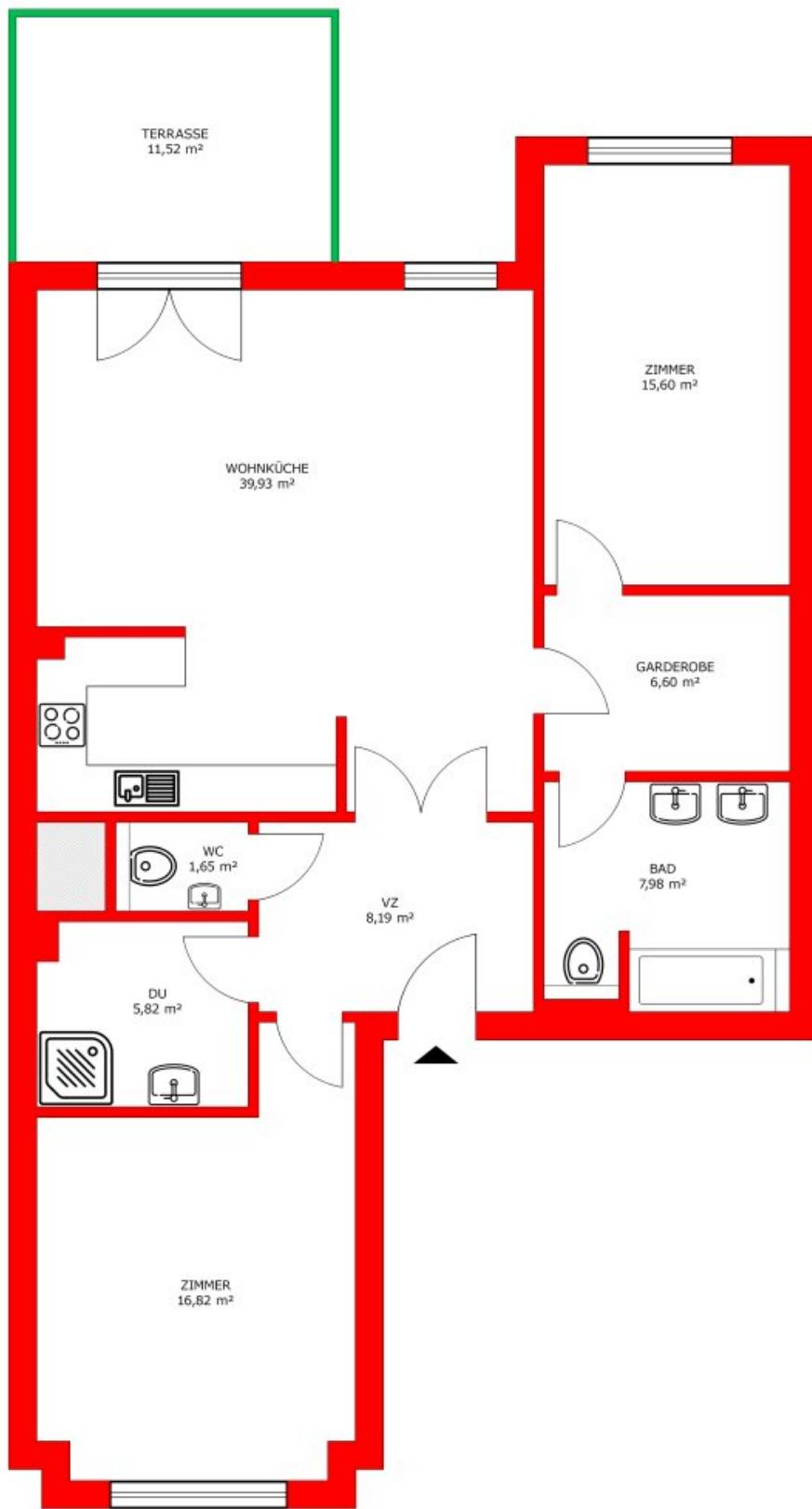












# Objektbeschreibung

Diese Dreizimmerwohnung, welche mit modernster Technik, aber auch sehr angenehmen Komfort ausgestattet ist, wird Sie sehr positiv überraschen.

Barrierefrei, im 1. von 2 Liftetagen gelegen, ist der Grundriss der Wohnung ideal angelegt.

Ein offener, großer Eingangsbereich öffnet auf der einen Seite eine Wohneinheit mit großem Zimmer, Bad und getrennten WC - wenn sie geradeaus durch den Eingangsbereich gehen, gelangen sie in ein sehr großes Wohn-Esszimmer mit einer offenen Küche, die mit modernsten Geräten und höchstem Standard eingerichtet ist.

Rechts betreten Sie den 2. Teil der Wohnung mit Schlafzimmer, Garderobe, Bad/WC.

Der Ausgang zur gemütlichen, in südlicher Richtung gelegenen Terrasse befindet sich ebenfalls im Wohnraum. Der Blick ins Grüne und die angenehme Ruhe garantieren Ihnen erholsame Stunden auf der ca. 14m<sup>2</sup> großen Außenfläche. Eine sehr große Marquise, die sich bei Starkwind automatisch schließt, verhindert das Eindringen großer Hitze in die Wohnung und bewahrt Sie vor einem Sonnenbrand.

Alle doppelverglasten Fenster haben elektrische Außenjalouslyen.

Die Ausrichtung der Räume ist Nordosten und Süden.

Diese Ausrichtung garantiert den ganzen Tag Helligkeit und Sonne - zusätzlich können die Räume Wohnzimmer, Schlafzimmer und Gäste,- Kinder,- Arbeitszimmer klimatisiert werden.

Sämtliche Räume sind entweder mit Parkettböden oder mit großformatige Fliesen ausgestattet. Alle verbauten Teile wie Armaturen oder die gesamte Küche strahlen einen modernen, harmonischen Flair aus. Wohn- und Schlafzimmer sind mit einer Klimaanlage versehen.

Das wohldurchdachte Gesamtkonzept wird durch einen zusätzlichen Garagenplatz abgerundet.

Für Warm/Kaltwasser und Heizung ist ein monatliches Akonto von € 158,00.- zu entrichten.

Greifen Sie zu Ihrem Mobiltelefon und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Moser unter [+43 699 15152424](tel:+4369915152424) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

## **RECHTLICHER HINWEIS:**

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Angabe der Objektanschrift, Besichtigungen, Übermittlung der Objektunterlagen sowie sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

## **INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

## **POST SCRIPTUM:**

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTS SICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap