

Wohnen am grünen Stadtrand - 160 m² Gartenwohnung in absoluter Ruhelage



Essbereich

Objektnummer: 2819

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ghelengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1900
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,87 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	254,69 m ²
Heizwärmebedarf:	C 61,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
USt.:	28,29 €

Ihr Ansprechpartner



Pino Reinhard Lux

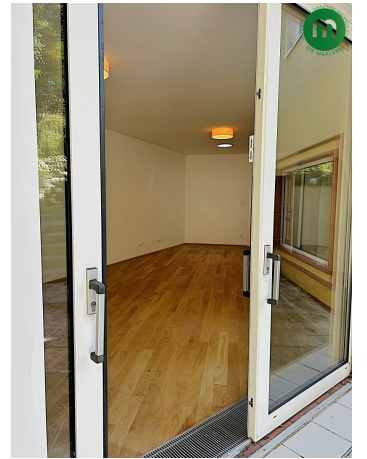
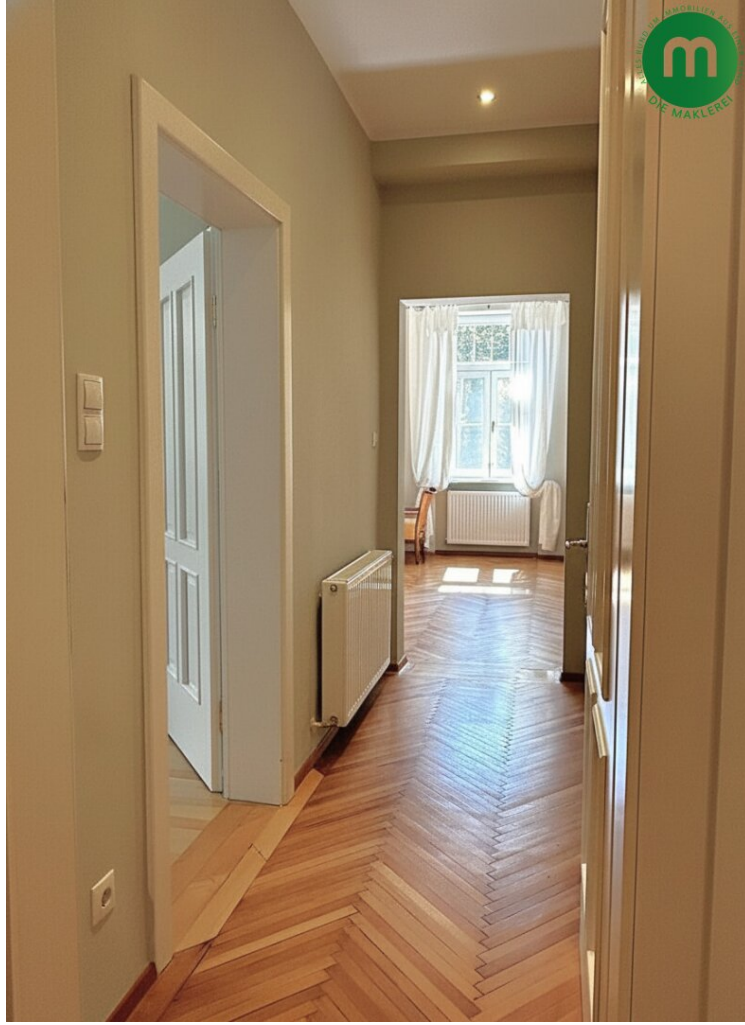
DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 6/2. Stock
1040 Wien

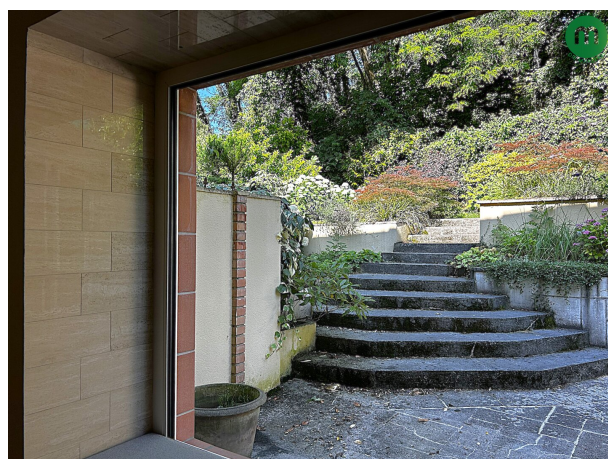
T +43 1 343 95 20
H +43 676 750 40 13
F +43 1 343 95 20-90

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

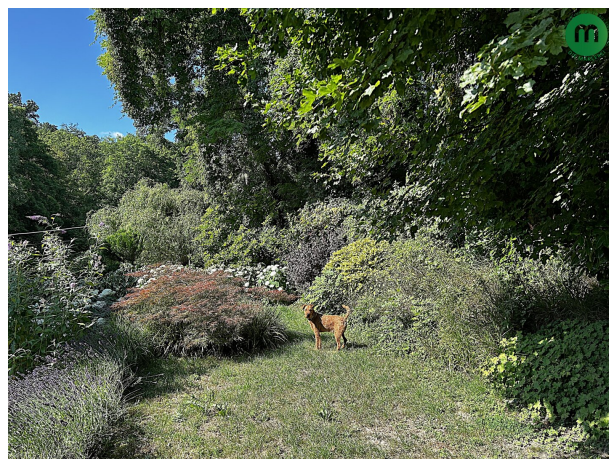


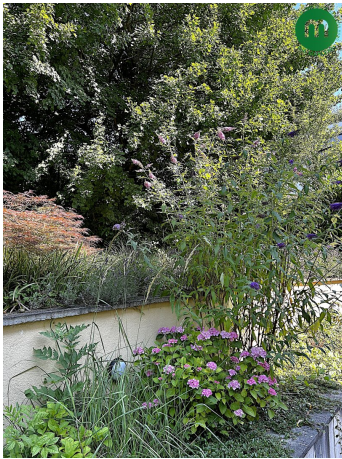














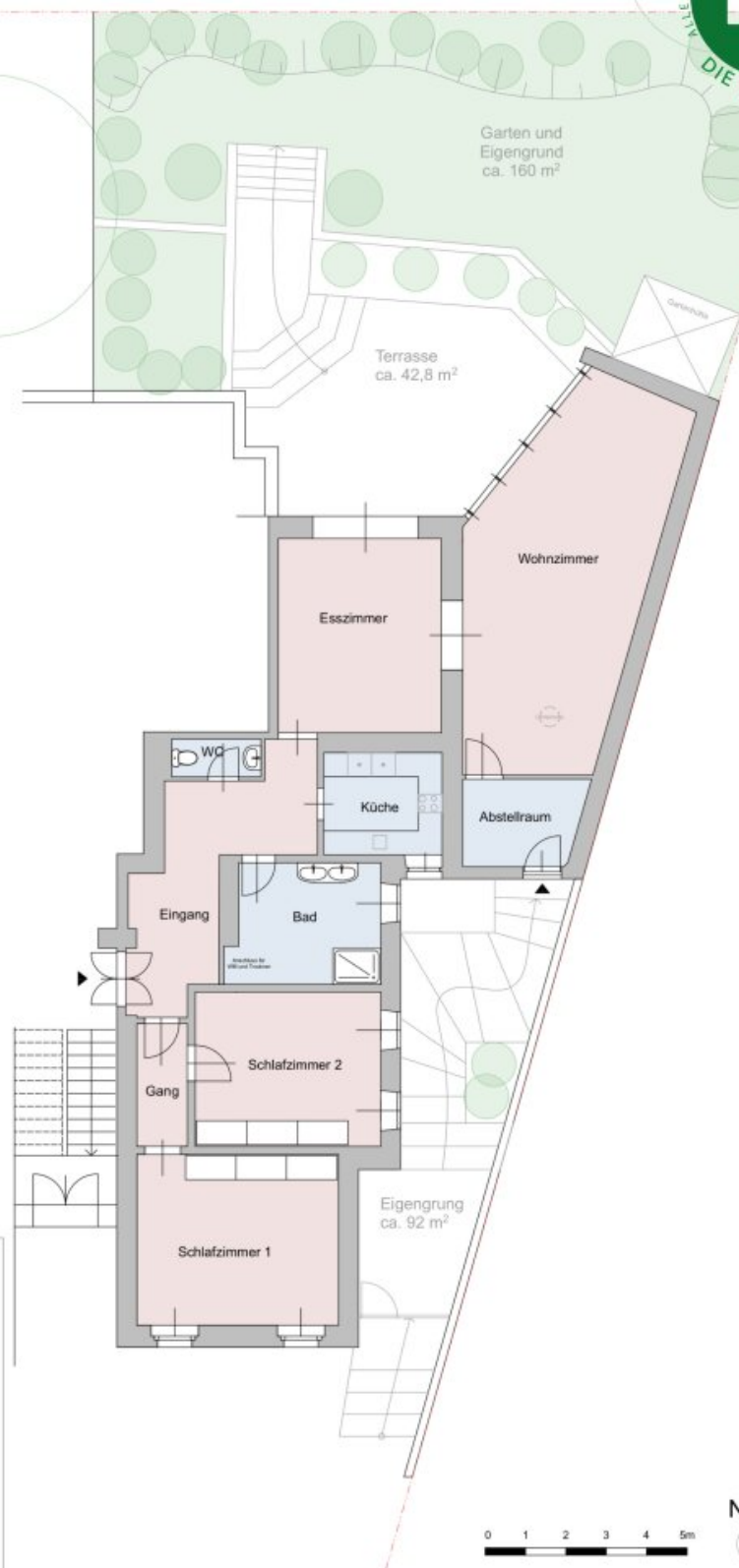


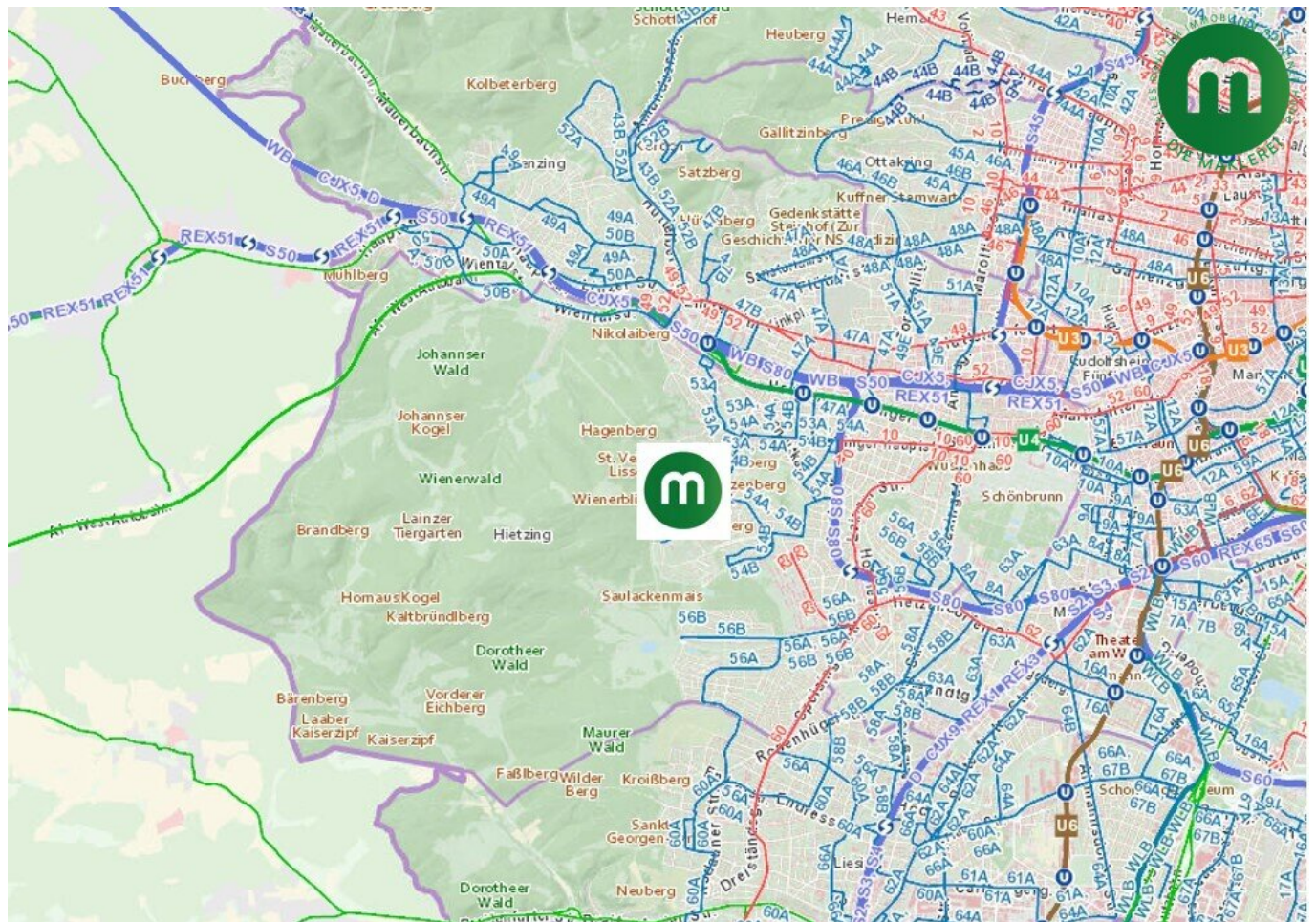
VERKAUFSPLAN

FLÄCHEN:

Vorraum: ca. 16,20 m²
 Gang: ca. 3,80 m²
 Schlafzimmer 1: ca. 20,50 m²
 Schlafzimmer 2: ca. 19,01 m²
 Badezimmer: ca. 11,30 m²
 WC: ca. 2,80 m²
 Küche: ca. 7,50 m²
 Abstellraum: ca. 6,70 m²
 Esszimmer: ca. 20,20 m²
 Wohnzimmer: ca. 39,60 m²
 Gesamt: ca. 147,61 m²

Die Quadratmeterangaben stammen aus einem früheren Verkaufsplan. Naturmaße nehmen!





Objektbeschreibung

Großzügige Gartenwohnung in Bestlage von Hietzing – Ruhe, Grünblick und Lebensqualität

In begehrter Wohnlage des 13. Bezirks, nur wenige Gehminuten vom Lainzer Tiergarten entfernt, erwartet Sie diese außergewöhnlich großzügige Gartenwohnung mit ca. **161 m² Wohnfläche**, **zwei idyllischen Gartenflächen** (gesamt ca. **255 m²**) und einer weitläufigen **Terrasse mit 42,8 m²** – ein Refugium der Ruhe und des Komforts inmitten des grünen Hietzinger Villenviertels.

Die Wohnung befindet sich im Mezzanin/ EG und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie den **absoluten Grün- und Ruhelagecharakter**.

Der weitläufige **Wohnbereich** mit Terrassenzugang bildet das Herzstück der Wohnung, **zwei großzügige Schlafzimmer** sind ideal als Master Bedroom und ruhiges Homeoffice oder Kinderzimmer nutzbar. Ein einladender, **großzügiger Gangbereich** verbindet alle Räume und schafft dank des Parkettbodens ein warmes Raumgefühl bereits beim Eintreten. Der helle **Essbereich mit großem Panoramafenster** bietet direkten Blick auf die Terrasse und den dicht bepflanzten Lederleitner Garten – hier essen Sie und Ihre Gäste mit Naturkulisse.

Highlights im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 160,87 m²
- 4 Zimmer mit salonartigem Wohn-/Essbereich
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Tageslichtbad mit Dusche, separates WC mit Handwaschbecken
- zwei private, liebevoll bepflanzte Gartenflächen
- Terrasse in absoluter Ruhelage mit direktem Zugang vom Wohnzimmer
- elegante Parkettböden
- Gas-Etagenheizung
- Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung
- gepflegter Zustand, sofort bezugsbereit

Lage & Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich am Ende einer charmanten Seitengasse in Hietzing, nur wenige Minuten vom **Lainzer Tiergarten**, einem der beliebtesten Erholungsgebiete Wiens, entfernt. In Ober St. Veit finden Sie alle notwendigen Nahversorger (Supermarkt, Apotheke, Bäckerei), die Linien **54A und 54B** halten nur wenige Meter von Ihrer Adresse entfernt und verbinden Sie direkt mit der U4.

Rücklagenstand der Liegenschaft per 31.12.2024: € 12.010,42-

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <1.750m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap