

## **ROSENHÜGEL - BEGEHRTER STADTTEIL IM 13. BEZIRK**



**Objektnummer: 7320/459**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Wohnfläche:</b>	61,44 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,60 €
<b>USt.:</b>	20,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.620,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

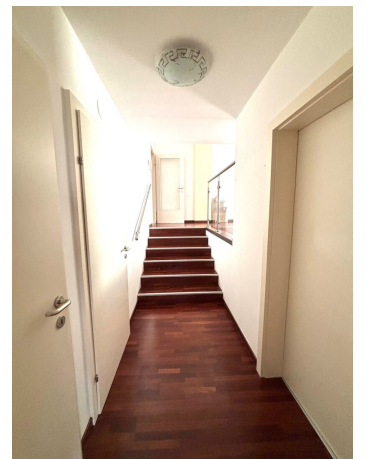


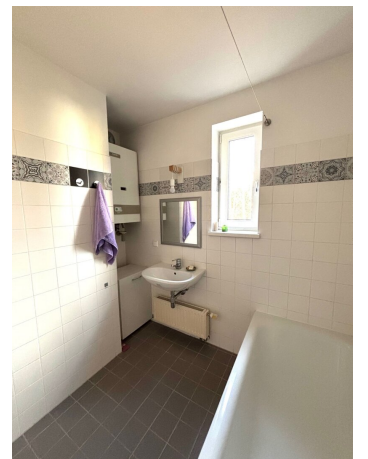
**Regina Degen**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

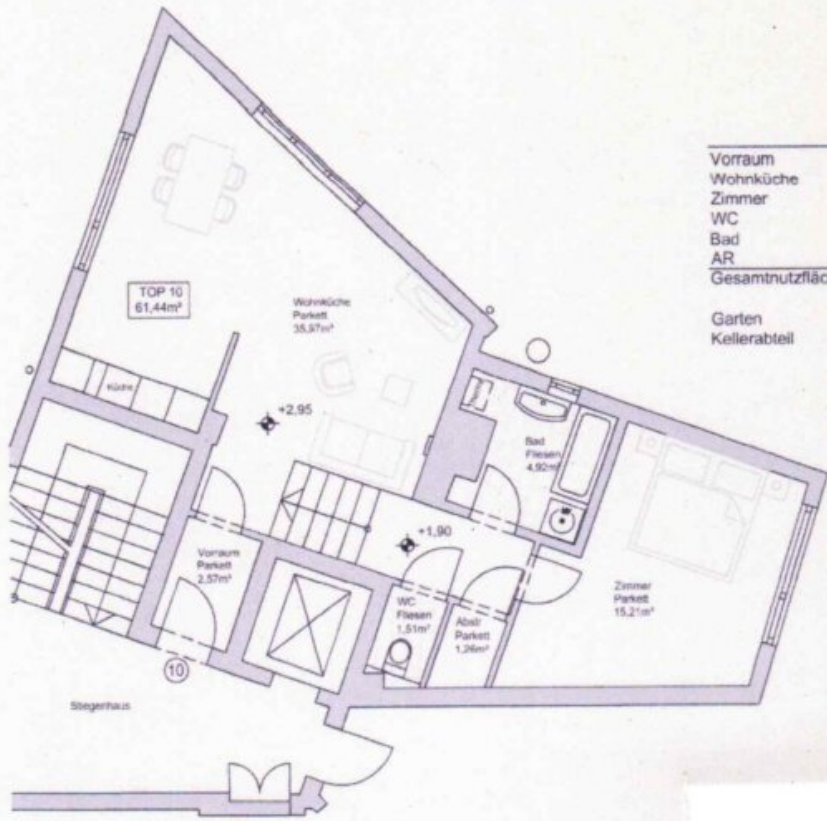
H +43 676 3919107











Vorraum	2,57 m <sup>2</sup>
Wohnküche	35,97 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,21 m <sup>2</sup>
WC	1,51 m <sup>2</sup>
Bad	4,92 m <sup>2</sup>
AR	1,26 m <sup>2</sup>
Gesamtnutzfläche ca.	61,44 m <sup>2</sup>

Garten	63,00 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,85 m <sup>2</sup>

Stiegenhaus

TOP 10  
61,44m<sup>2</sup>

Wohnküche  
Parkett  
35,97m<sup>2</sup>

+2,95

+1,90

Vorraum  
Parkett  
2,57m<sup>2</sup>

10

WC  
Fliesen  
1,51m<sup>2</sup>

Abstell  
Parkett  
1,26m<sup>2</sup>

Bad  
Fliesen  
4,92m<sup>2</sup>

Zimmer  
Parkett  
15,21m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Genießen Sie die Gartenlage, welche von der Wohnung getrennt zu begehen ist. Diese helle, freundliche Wohnung lädt zum Verweilen ein.

Gebaut für Menschen, welche das Besondere lieben!

Erbaut 2001, Vollwärmeschutzfassade und Dach wurden 2018 adaptiert.

### **Raumaufteilung:**

- Vorzimmer
- Küche mit Esszimmer und angrenzendes Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad mit Wanne und Fenster
- WC
- Lift vorhanden

Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet

Böden sind Parkett und Fliesen ausgestattet

Wenn ich Ihr Interesse geweckt habe, freut sich Regina Degen über Ihre Kontaktaufnahme

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap