

## **Wohnen am grünen Stadtrand - 160 m<sup>2</sup> Gartenwohnung in absoluter Ruhelage**



Essbereich

**Objektnummer: 2862**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ghelengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1900
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,87 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	254,69 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	1.048.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.240,00 €
Betriebskosten:	282,85 €
USt.:	28,29 €
Provisionsangabe:	

37.728,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pino Reinhard Lux**

DIEMAKLEREI Immo  
Taubstummengasse  
1040 Wien

T +43 1 343 95 20  
H +43 676 750 40 13  
F +43 1 343 95 20-9

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

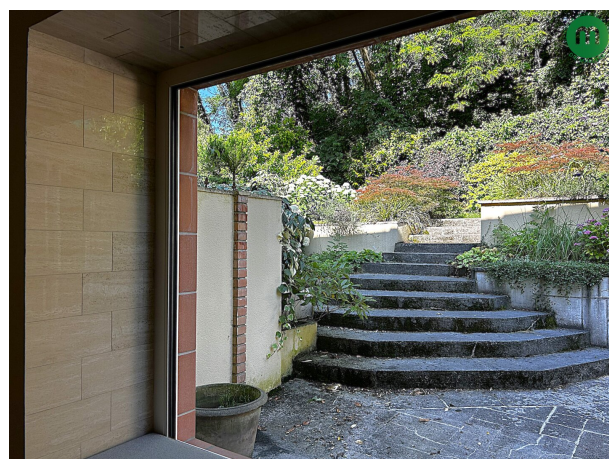


termin zur







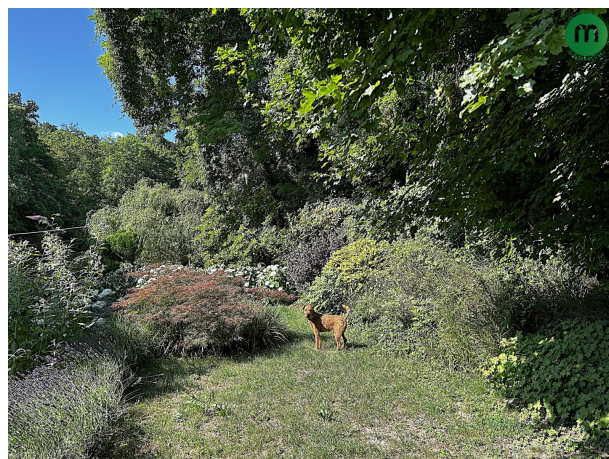




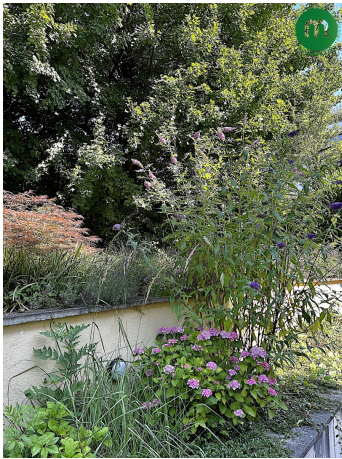








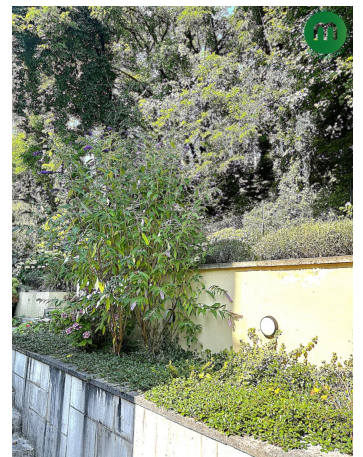










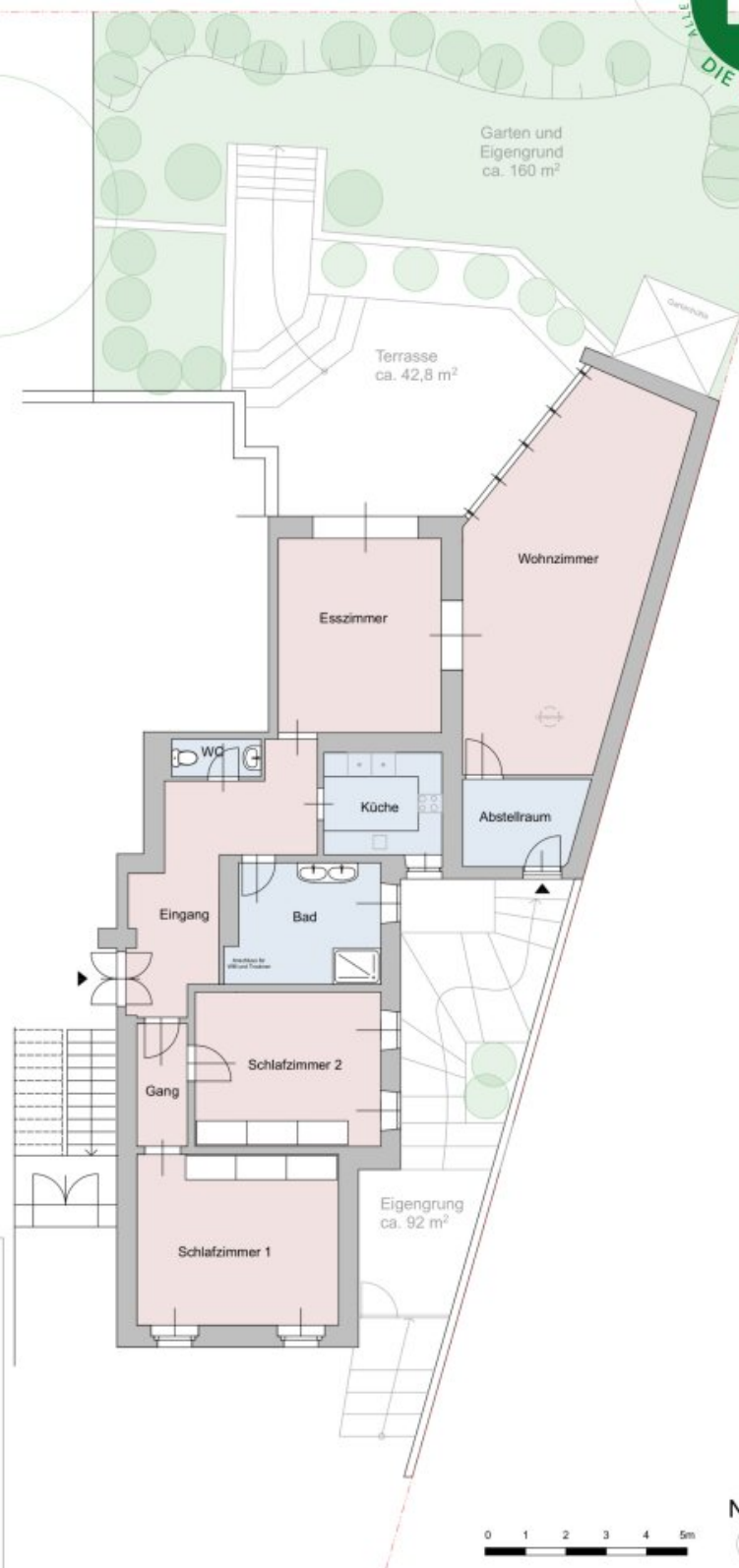


## VERKAUFSPLAN

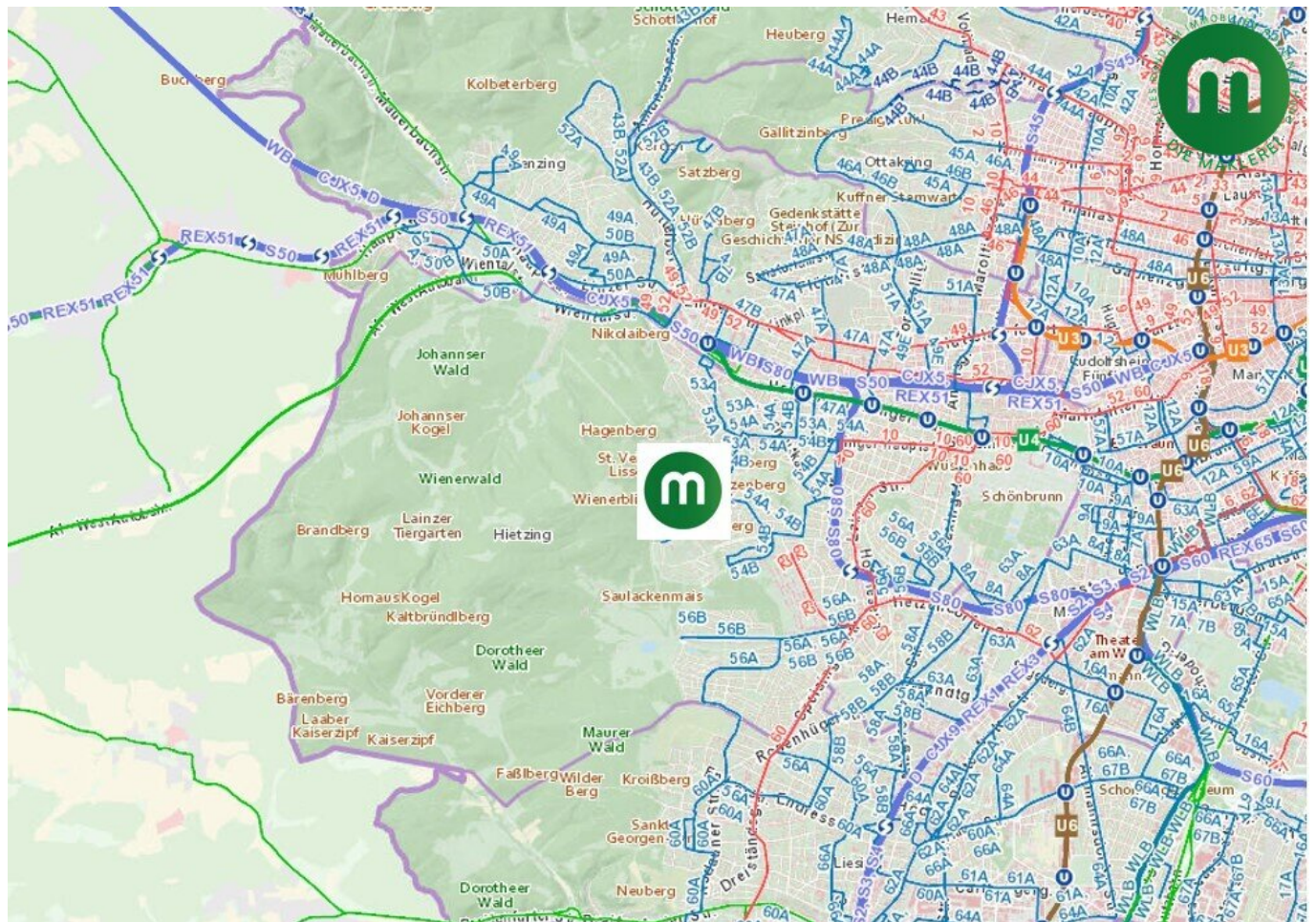
### FLÄCHEN:

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

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, **zwei idyllischen Gartenflächen** (gesamt ca. **255 m<sup>2</sup>**) und einer weitläufigen **Terrasse mit 42,8 m<sup>2</sup>** – 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 m<sup>2</sup>
- 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