

**Traumhafte und ruhige 3-Zimmer-Altbauwohnung im
Erstbezug – Top-Lage / Nähe U4-Ober St. Veit**



Wohnzimmer (Virtual Staging)

Objektnummer: 1801/77

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1916
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 173,40 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	595.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

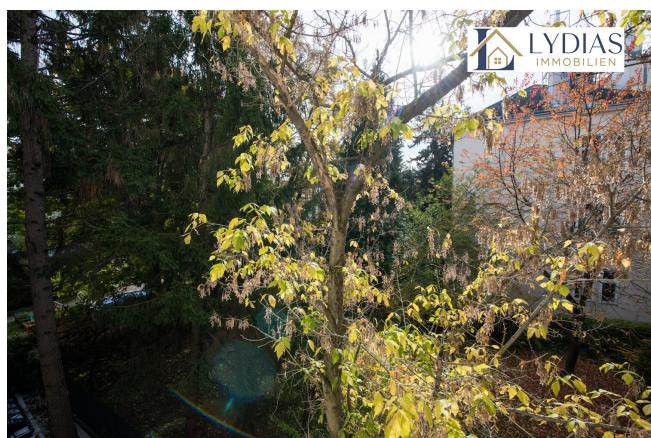
Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

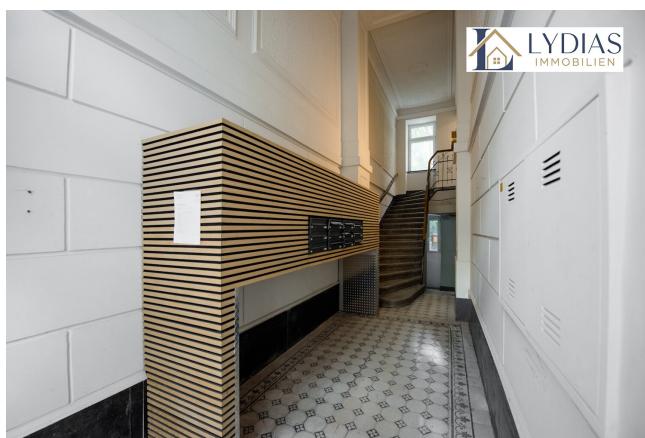
Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

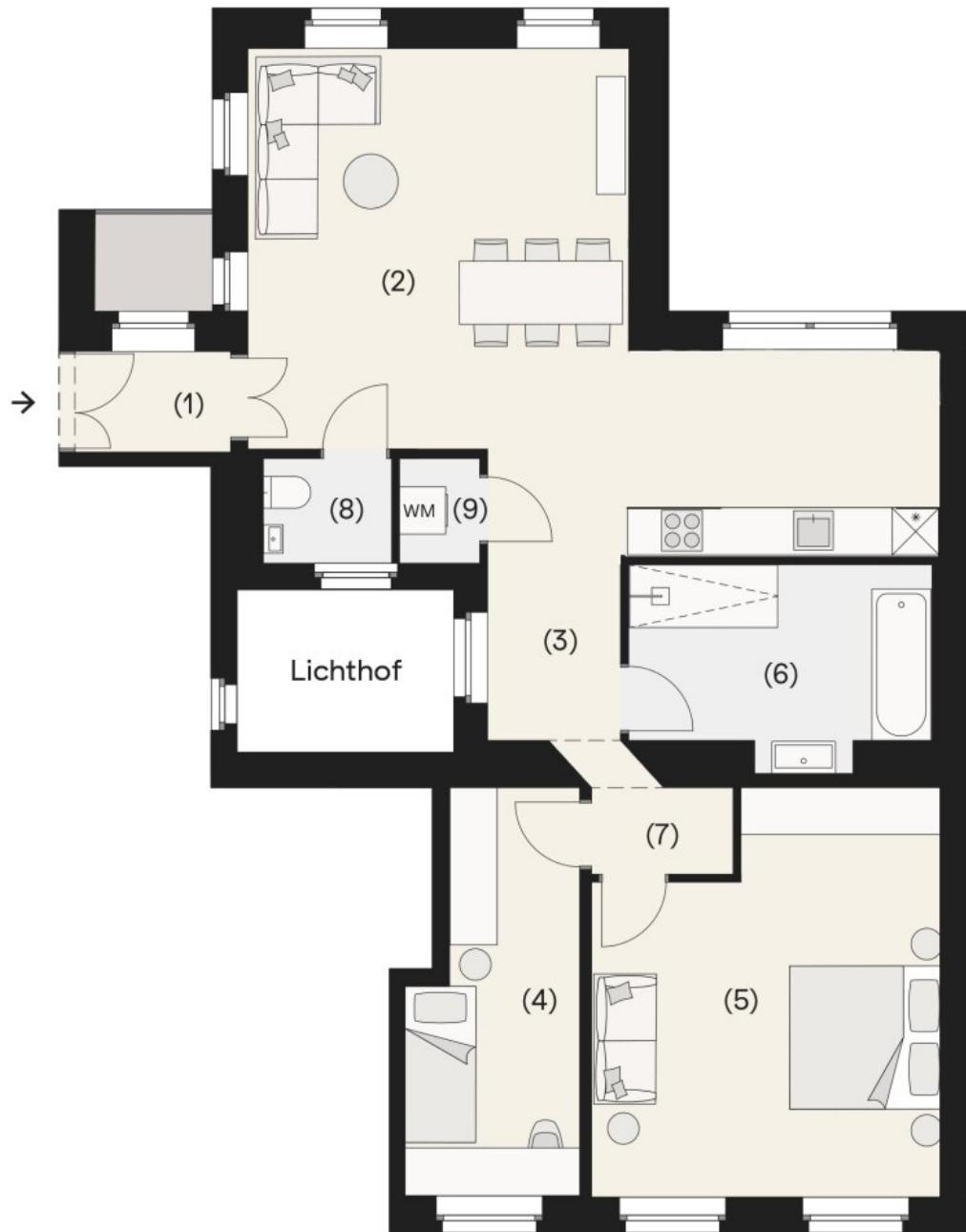
T +43 678 128 38 31

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen im Herzen von Hietzing – Erstbezug nach Sanierung

Diese erstklassige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 89 m² im 2. Stock befindet sich in einem Stilaltbau der Jahrhundertwende und bietet erstmals nach umfassender Sanierung modernen Wohnkomfort in einem der begehrtesten Bezirke Wiens – dem 13. Bezirk Hietzing.

Die Wohnung wurde hochwertig modernisiert und vereint den klassischen Charme historischer Architektur mit den Annehmlichkeiten zeitgemäßen Wohnens. Besonders hervorzuheben ist die optimale Raumaufteilung: Alle Zimmer sind zentral begehbar. Die großzügige Wohnküche ist zum Garten ausgerichtet, die beiden weiteren Zimmer liegen zu einer wenig befahrenen Straße. Zudem verfügt die Wohnung über ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein separates WC sowie einen Abstellraum.

Zur Information: Die Möblierung des Wohnzimmers, der Küche, des Schlafzimmers und des Kinderzimmers wurde virtuell visualisiert und dient ausschließlich der Veranschaulichung. Die Originalfotos senden wir Ihnen auf Anfrage gerne zu.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnküche (abtrennbar)
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Abstellraum
- Separates WC
- Bad mit Dusche und Badewanne

Großzügige Raumhöhen und edle Materialien schaffen ein Wohngefühl, das Ruhe, Qualität und Ästhetik miteinander verbindet. Ausgestattet ist die Wohnung mit hochwertigem Fischgrätparkett, einer Fußbodenheizung mit Raumsteuerung (betrieben durch eine Gasetagenheizung) sowie 3-fach isolierten Fenstern.

Highlights der Wohnung

- Edler Eichenparkett im Fischgrätmuster
- Fußbodenheizung mit individueller Raumsteuerung
- Hohe Türen und beeindruckende Raumhöhen von ca. 3,3 m
- 3-fach isolierten Fenstern

Lage

Ober St. Veit zählt zu den bevorzugten Wohnlagen des 13. Bezirks. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Altbauten, ruhigen Seitenstraßen und weitläufigen Grünbereichen. Die Infrastruktur ist hervorragend: Die U4-Station *Ober St. Veit* erreichen Sie in wenigen Gehminuten, ebenso diverse Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auch Naherholungsgebiete wie der Schönbrunner Schlosspark oder der Lainzer Tiergarten liegen in unmittelbarer Nähe und bieten vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Damit verbindet die Lage eine hohe Wohnqualität mit sehr guter öffentlicher Anbindung und einem angenehmen, ruhigen Wohnumfeld.

Sonstiges

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap