# 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: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

1130 Wien, Hietzing

1916 Altbau 89,00 m<sup>2</sup>

3

E 173,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

595.000,00€

# **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 Straßenbahn <1.000m U-Bahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap