

**Super Preis-Leistung-Verhältnis | 6 Zimmer mit großer  
Terrasse | Lifteinbau in Vorbereitung!**



**Objektnummer: 1604**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	789.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	379,59 €
<b>USt.:</b>	37,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

28.404,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Moser**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28  
1130 Wien











&



&



&







**IMMOBILIENCARD**

Berufsausweis für Immobilientreuhänder

**KLEIN & PARTNER**  
IMMOBILIEN



**Mag. Michael Moser**

Vorname/Name

**Klein & Partner Immobilien GmbH**

Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

gültig bis

**12/2024**

**Angestellter**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01009548**

Treuhänder-Nummer

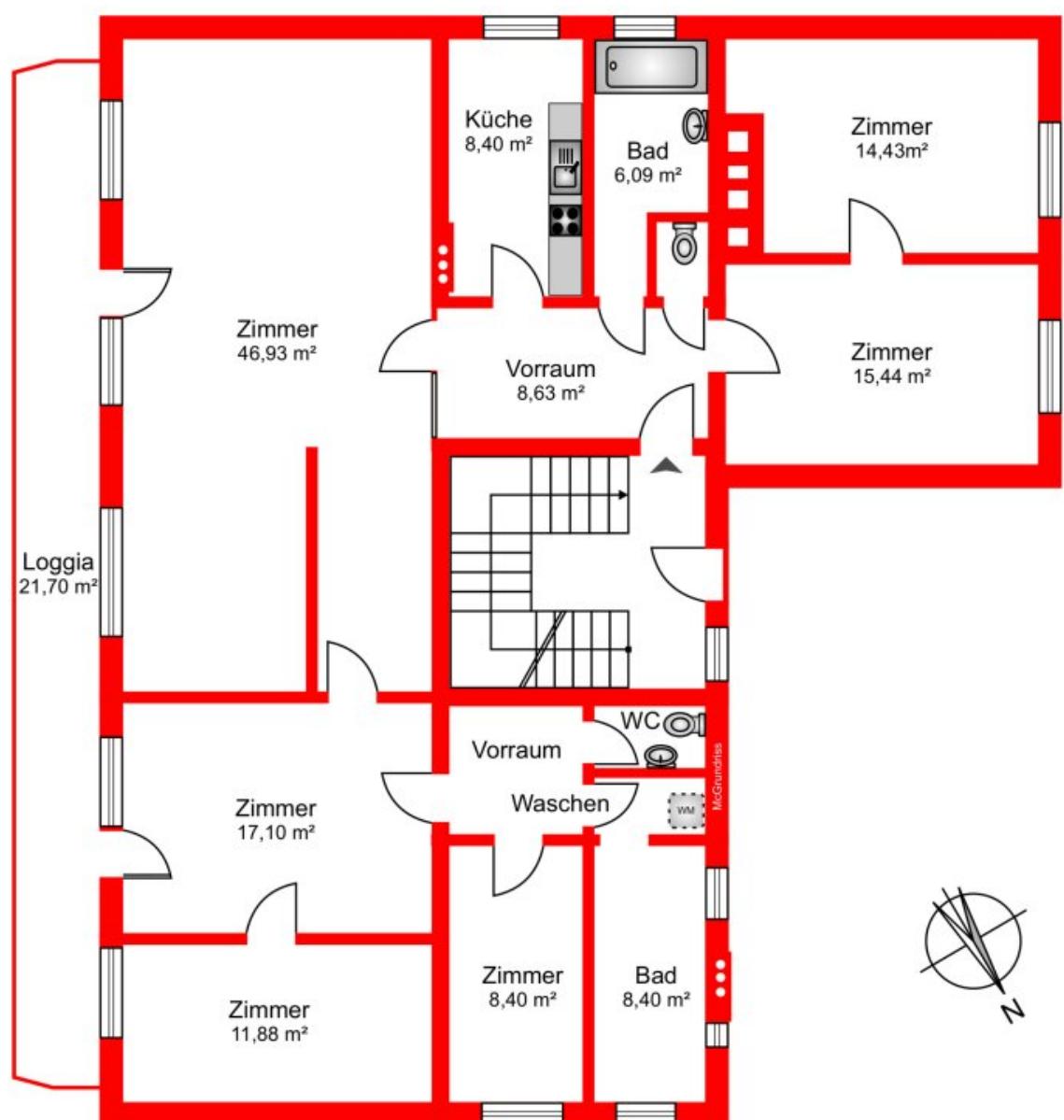
**260876t**

Firmenbuchnummer

**WKO**

Immobilien- und Vermögensstruktur





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der beliebtesten, grünsten und familienfreundlichsten Wohngegenden von Wien - Ober St. Veit! Diese wunderschöne Wohnung in 1130 Wien bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von ca. 176m<sup>2</sup> und 6 Zimmern, sondern auch eine ideale Lage, um das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht bereits beim Betreten durch ihre Helligkeit und den offenen Grundriss. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ein überaus angenehmes Wohnflair, das Ihnen ein komfortables und luxuriöses Leben ermöglicht.

Eines der Highlights dieser Wohnung ist definitiv die Loggia, die Ihnen einen atemberaubenden Grünblick bietet. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen und den Blick über die schöne Umgebung schweifen lassen.

Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand und verfügt über zwei WCs sowie zwei Bäder, die mit hochwertigen, wasserfesten Dielen aus Afrikanischer Akazie und formschönen Armaturen ausgestattet sind.

Die moderne, voll ausgestattete Einbauküche ist mit Geräten der renommierten Marken Siemens und Miele ausgestattet, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten unter Beweis zu stellen. In den Badezimmern finden Sie eine Badewanne sowie eine Dusche vor, die für entspannende Wellness-Momente sorgen.

Die Wohnung ist thermisch hochwertig saniert. Mit der Fußbodenheizung im Bad und der Zentralheizung wird somit kostengünstig für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit gesorgt. Die Dielen, Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung einen eleganten und zeitlosen Charakter.

Die Verkehrsanbindung ist hier ausgezeichnet, denn eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu erreichen. Somit ist das tägliche Leben in dieser Gegend äußerst komfortabel und stressfrei.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Wohnung eine einzigartige Gelegenheit bietet, um ein stilvolles und komfortables Leben in einer der attraktivsten Wohngegenden von Wien zu führen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumobjekt persönlich zu präsentieren!

Heizkosten ca. € 180,00.-

**Zur Wohnung kann zusätzlich ein Garagenplatz im Haus um € 25.000,- erworben werden**. Dieses Feature bietet natürlich aufgrund des Parkpickerls in Hietzing besondere Vorteile für Firmenautos oder Besucher!

Eine weitere, zusätzliche Information bezieht sich auf die Tatsache, dass ein Personenlift innerhalb des Gebäudes geplant ist - Durchführungsduer kann mit rund einem Jahr angenommen werden.

**Interessenten, die mit uns einen aufrechten Maklervertrag haben,**

**übermitteln wir auf Wunsch folgende, objektspezifische Unterlagen:**

- Objektexposee,
- Energieausweis,
- Grundbuchauszug,
- Wohnungseigentumsvertrag,
- Nutzwertgutachten,
- Eigentümerversammlungsprotokolle,
- Vorausschau 2024,
- aktuelle Betriebskostenvorschreibung

#### **INFOS & BESICHTIGUNGEN:**

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Moser unter [+43 699 1515 2424](tel:+4369915152424) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

#### **RECHTLICHER HINWEIS:**

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Angabe der Objektanschrift, Besichtigungen, Übermittlung der Objektunterlagen sowie sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

#### **INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.

2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

**POST SCRIPTUM:**

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.