

**Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Grünruhelage
von Ober St. Veit, 1130 Wien - umfassend saniert!**



Objektnummer: 1604/91

Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien, Hietzing
Baujahr:	1955
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,40
Kaufpreis:	399.000,00 €

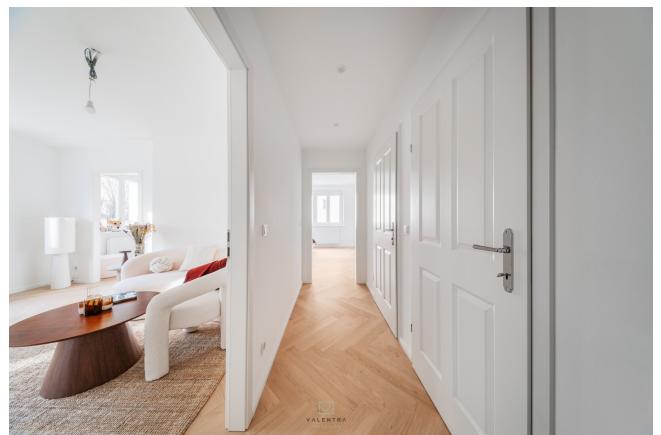
Ihr Ansprechpartner

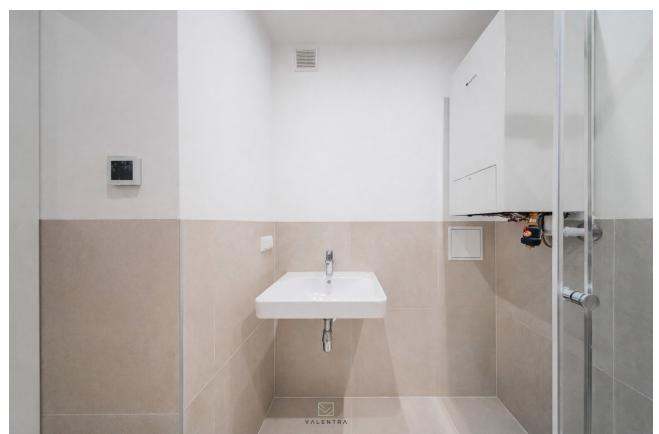
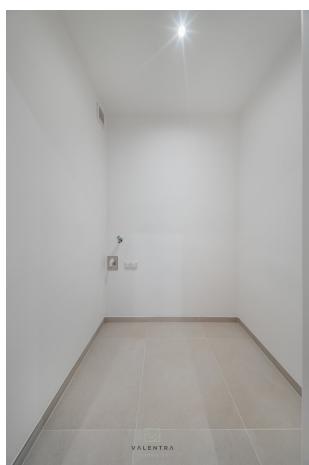
Mag. Petra Wernegger

Valentra Immobilien GmbH
Feldkellergasse 8
1130 Wien

T 0676 350 7386
H 0676 350 7386

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









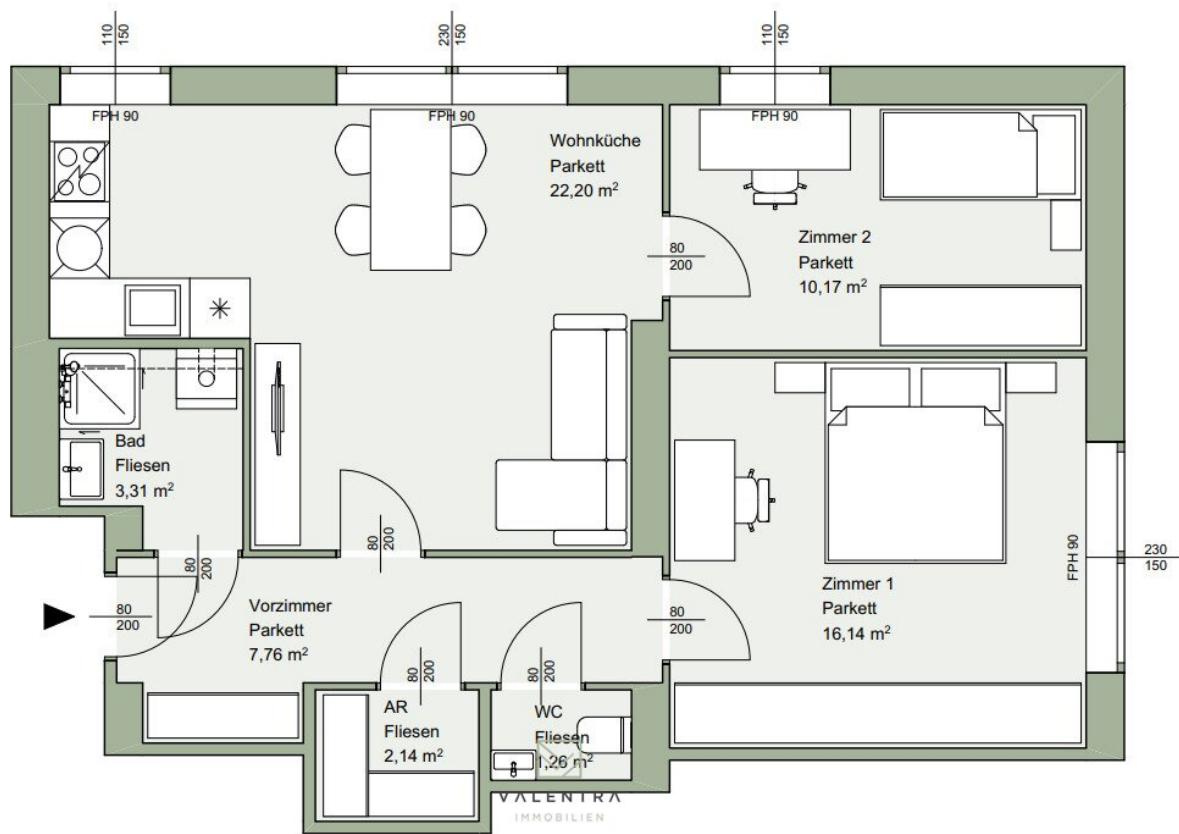












Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese **umfassend sanierte 3-Zimmer-Wohnung** befindet sich in ausgezeichneter Wohnlage im begehrten **Stadtteil Ober St. Veit** im 13. Bezirk von Wien.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und vereint stilvolle Altbauqualität mit moderner technischer Ausstattung und hohem Wohnkomfort.

Die durchdachte Raumaufteilung sowie die **westseitige Ausrichtung** sorgen für helle, freundliche Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die **umfassende Sanierung** garantiert langfristige Werthaltigkeit und entspricht modernen Wohnstandards.

Ausstattung und Kernsanierung

Im Zuge einer vollständigen Generalsanierung wurden sämtliche technische und optische Komponenten erneuert:

Technik und Infrastruktur:

- Komplette Erneuerung der Heizung und sämtlicher Heizungsleitungen
- Neue Junkers-Therme
- Vollständige Erneuerung aller Wasserleitungen
- Gesamte Elektrik neu inkl. E-Befund
- Hervorragende Energiekennwerte durch bereits thermisch sanierte Fassade

Sanitärbereiche:

- Modernes Badezimmer mit:
 - Duschtasse
 - Waschbecken

- Fußbodenheizung
- Handtuchheizkörper
- Separates WC mit:
 - Handwaschbecken
 - Fußbodenheizung
 - zusätzlicher Wandheizung

Wohnkomfort und Materialien:

- Hochwertiger Fischgrätparkettboden der Firma Weitzer
- Edle italienische Feinsteinzeugfliesen im Format 60 x 60 cm
- Neue 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Außenjalousien für optimalen Sonnen- und Wärmeschutz
- Sicherheitseingangstüre

Zusätzliche Nutzflächen und Komfort:

- Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Großzügiges Lager mit ca. **10 m² inkl. Stromanschluss**
- Nutzung eines ca. **1.300 m² großen Gemeinschaftsgartens**
- Stellplätze direkt vor dem Haus
- **Niedrige** laufende Betriebskosten von 210 Euro (inklusive Rücklage)

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und exklusiven Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Ober St. Veit zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Wiens und ist geprägt von stilvollen Altbauten, Villen und viel Grün.

Nahversorgung (fußläufig erreichbar):

- SPAR, BILLA und weitere Supermärkte
- Apotheken und Ärzte
- Bäckereien, Cafés und Restaurants
- Banken und Nahversorger
- Klinik Hietzing

Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahn-Station Ober St. Veit (U4) – direkte Verbindung in die Innenstadt
- Mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe
- Innenstadt in ca. 20 Minuten erreichbar

Freizeit und Erholung

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung:

- Lainzer Tiergarten – weitläufiges Natur- und Erholungsgebiet
- Schloss Schönbrunn und Schönbrunner Schlosspark
- Spazier- und Radwege in unmittelbarer Nähe

Diese stilvolle Wohnung vereint moderne Ausstattung, ruhige Grünlage und hervorragende Infrastruktur. Sie bietet eine seltene Gelegenheit, eine hochwertige Immobilie in einer der exklusivsten Wohngegenden Wiens zu erwerben – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder

als langfristige Wertanlage.

Für weitere Fragen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Mag. Petra Wernegger

mail: petra.wernegger@valentra.at

mobil: 0676 3507386

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap