

## **FAMILIENTRAUM IN GRÜNLAGE**



**Objektnummer: 2452**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1915
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	249,98 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	279,00 m²
<b>Gesamtmiete</b>	5.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.000,00 €
<b>USt.:</b>	500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

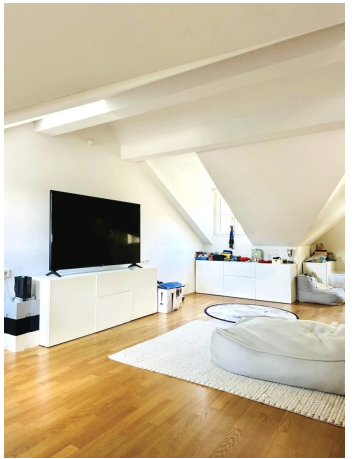
T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

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





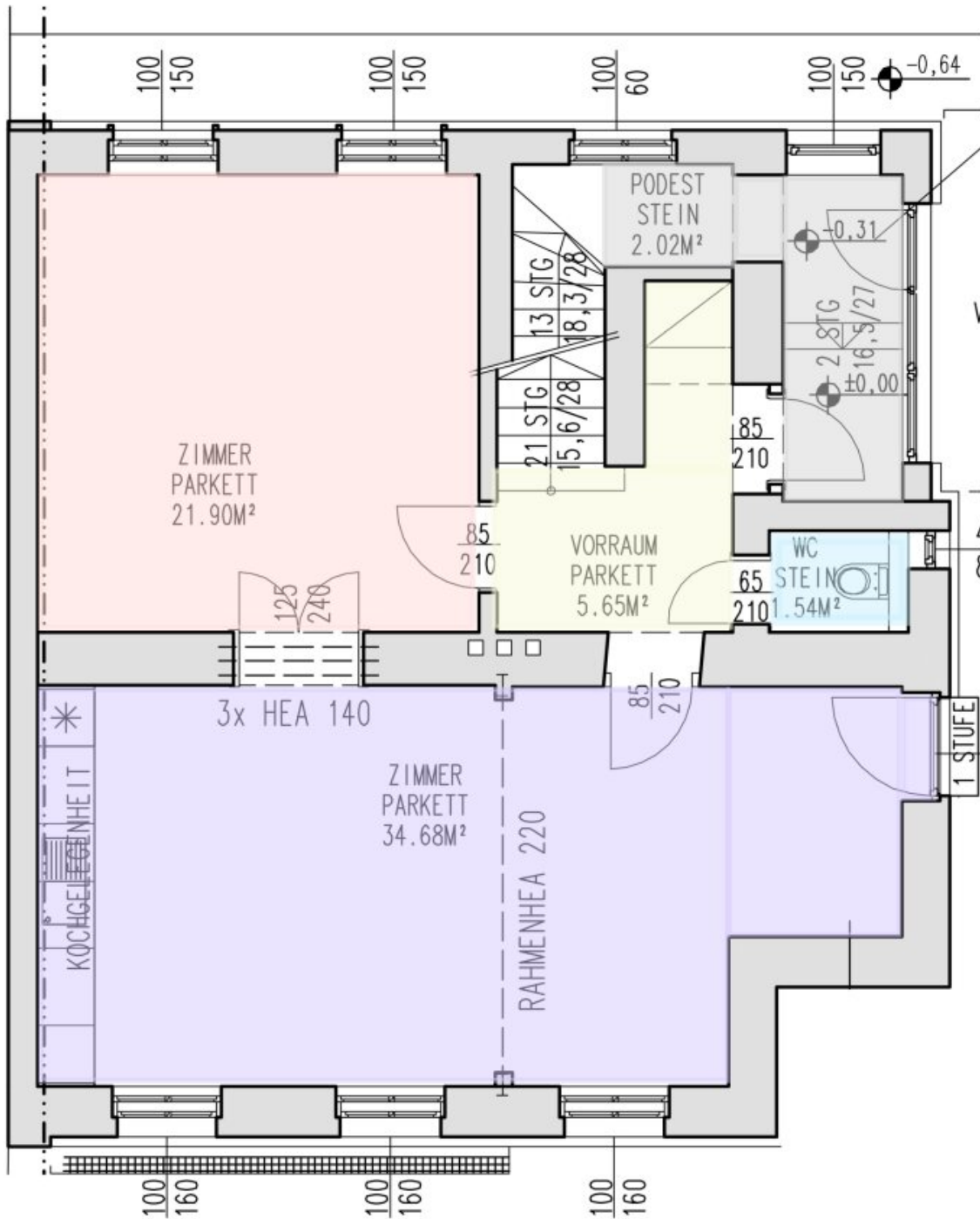






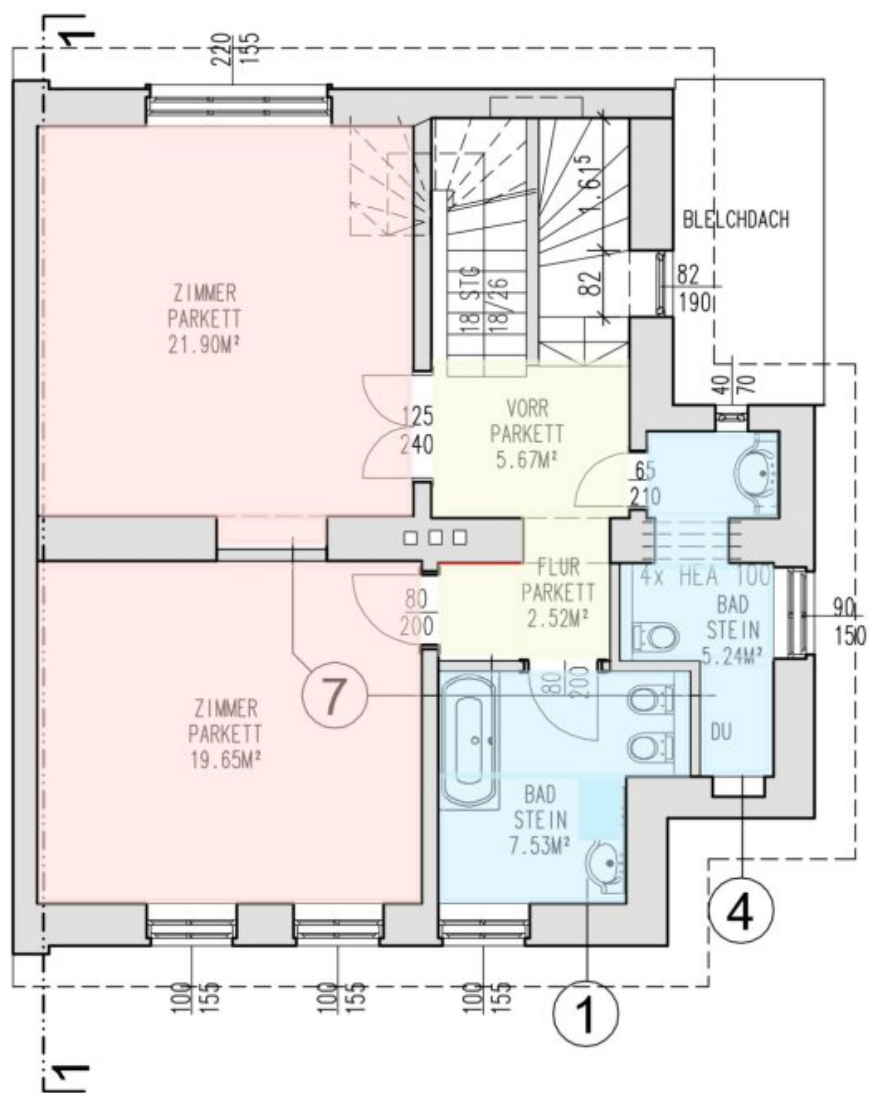






ERDGESCHOSS



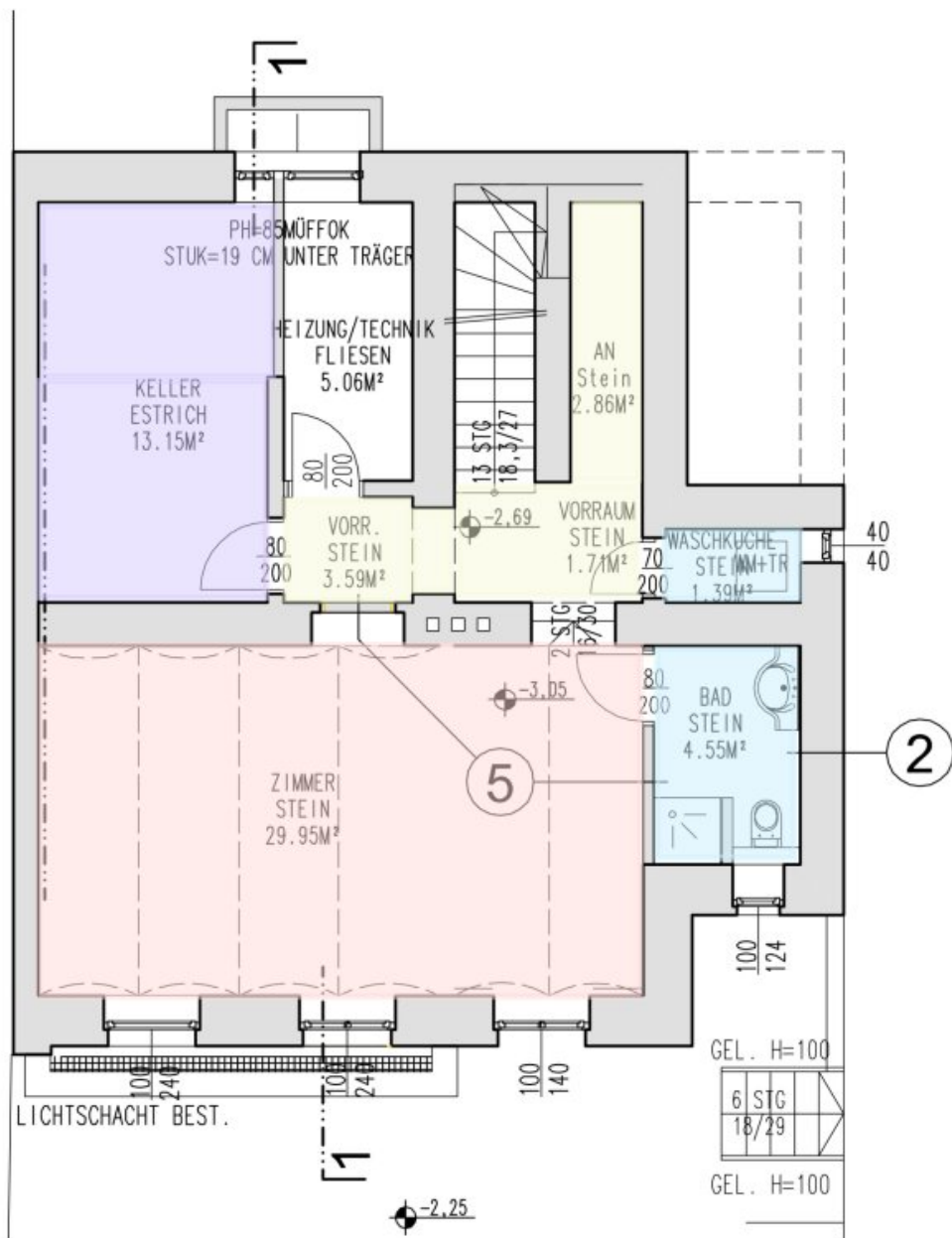


1. OBERGESCHOSS



## DACHGESCHOSS





KELLERGECHOSS

## Objektbeschreibung

### **EINFAMILIENHAUS IM GRÜNEN - IN TOP ZUSTAND - DER IDEALE ORT FÜR NATURLIEBHABER**

Dieses stilvolle Wohnhaus befindet sich in einer der begehrtesten Adressen des 13. Bezirks – im eleganten und familienfreundlichen Ortsteil Ober-St.-Veit. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Umgebung und gleichzeitig sehr gute Anbindung an die Stadt aus. Das wunderschön sanierte Einfamilienhaus bietet viel Platz auf verschiedenen Ebenen und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Vermietung erfolgt unmöbliert, bis auf die Einbauküche und einige Einbauschränke, die sich im Haus befinden.

Großzüge Wohnküche mit viel Raum für einen großen Essbereich! Zu jedem der 4 Schlafzimmer gibt es ein eigenes Bad mit WC!

#### **RAUMAUFTEILUNG:**

##### **EG: 77,20 m<sup>2</sup>**

- WINDFANG
- VORRAUM
- WC mit Handwaschbecken
- WOHNKÜCHE
- WOHNZIMMER
- STIEGENHAUS

##### **OG: 61,64 m<sup>2</sup>**

- VORRAUM



- 2 ZIMMER
- BAD groß, mit Badewanne, Dusche, Bidet und WC
- BAD klein, mit Dusche und WC
- FLUR

#### **DG: 45,41 m2**

- OFFENER RAUM
- BAD mit Dusche und WC

#### **KELLER MIT WOHNBEREICH: 65,73 m2**

- großer Raum ca. 30 m2 mit Terrassentüren in den Garten
- Bad mit Dusche und WC
- Abstellraum mit Regalen und Einbauschränken
- Technikraum
- Waschküche
- Vorraum/Gang

#### **AUSSTATTUNG:**

- E-Ladestation
- Alarmanlage
- Flügeltüren
- Fischgrätparkettböden und Marmorböden
- Gas-Brennwertgerät
- teilweise Fußbodenheizung
- Vollwärmeschutzfassade
- Markise und Außenjalousien
- teilmöbliert (Einbauschränke und Regale)
- Einbauküche mit Markengeräten
- Sat und UKW Antenne mit Verstärker in den meisten Räumen
- 4 Bäder mit WC und ein Gäste-WC
- Über die umfassende Sanierung von 2013 sowie den gleichzeitig durchgeführten Umbau liegt eine vollständige Dokumentation mit Rechnungen vor.
- Das Grundstück ist im digitalen Grenzkataster eingetragen.



## **LAGE UND INFRASTRUKTUR:**

Die Flurgasse liegt in einer gepflegten, charmanten Wohngegend mit überwiegend Einfamilien- und Stadtvillen. Die Atmosphäre ist ruhig, sicher und harmonisch – perfekt für Familien sowie alle, die Wert auf Wohnqualität und Privatsphäre legen. Das Umfeld ist sicher und bietet Kindern viel Freiraum. In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Ortszentrum von Ober-St. Veit mit seinem charakteristischen, fast dörflichen Flair. Vor allem als Erholungsgebiet und bei Familien ist diese Gegend sehr beliebt. Einer der schönsten Kindergärten der Stadt Wien befindet sich beim Girzenberg, nur wenige Schritte von dieser Liegenschaft entfernt. Sowohl öffentlich, als auch mit dem KFZ ist diese Lage optimal angebunden. Die Volksschule Ober-Sankt-Veit und das Gymnasium Dominikanerinnen befinden sich in Gehdistanz.

Ein herausragender Vorteil dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zum Roten Berg, einem der schönsten Grün- und Erholungsgebiete Wiens.

Hier erwarten Sie: Spazierwege, weitläufige Wiesen, Spielplätze sowie Aussichtspunkte mit Blick über die Stadt. Perfekt für Jogging, Spaziergänge, Picknicks, Naturmomente oder entspanntes Familienleben im Freien.

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:**

Mit den Bussen der Linien 54 B und 54 B gelangt man in wenigen Stationen zur U4-Station: Ober St.Veit.

**BRUTTOMONATSMIETE:** EUR 5.500,00 ink. Betriebskosten und USt (zzgl. Strom und Gas)

## **RESÜMEE:**

Exquisite Familienwohnung in traumhafter Ruhelage! Ein Standort mit hohem Wohnwert, Stil und langfristiger Lebensqualität.

**WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap