

**Top Lage und Top Ausstattung mit Rundum-Weitblick!**



**Objektnummer: 1613**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	239,53 €
<b>USt.:</b>	33,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

30.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Wolczecki**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH















**KLEIN & PARTNER**  
IMMOBILIEN



**Ryszard Wolczecki**  
Vorname/Name

**Klein & Partner Immobilien GmbH**  
Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

**Angestellter**  
Stellung im Unternehmen

**Wien**  
Standort

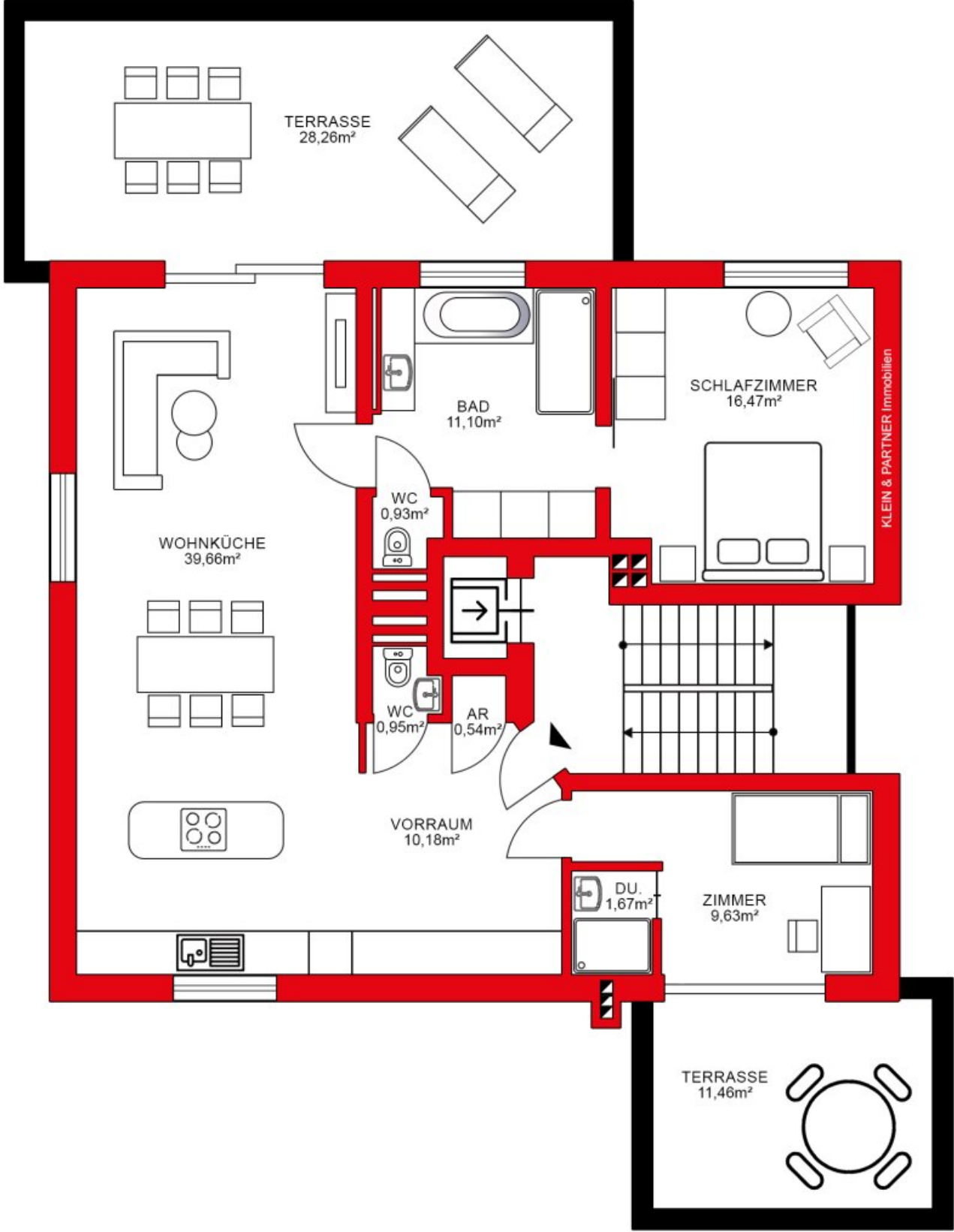
**AT01005303**  
Treuhänder-Nummer

**260876t**  
Firmenbuchnummer

gültig bis

**12/2026**



TERRASSE  
28,26m<sup>2</sup>

WOHNKÜCHE  
39,66m<sup>2</sup>

BAD  
11,10m<sup>2</sup>

SCHLAFZIMMER  
16,47m<sup>2</sup>

WC  
0,93m<sup>2</sup>

WC  
0,95m<sup>2</sup>

AR  
0,54m<sup>2</sup>

VORRAUM  
10,18m<sup>2</sup>

DU.  
1,67m<sup>2</sup>

ZIMMER  
9,63m<sup>2</sup>

TERRASSE  
11,46m<sup>2</sup>

KLEIN & PARTNER Immobilien

## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einer exklusiven und modern ausgestatteten Wohnung im besten Bezirk Wiens? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Diese traumhafte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem verkehrs- und einkaufstechnisch gut gelegenen Wohnhaus und bietet alles, was Sie sich von Ihrem neuen Zuhause wünschen können. Selbstverständlich ist diese mit einem Aufzug erreichbar.

Auf derer großzügigen und stilvoll gestalteten Fläche verteilen sich 3 Zimmer, die ausreichend Platz für individuelle Wohnideen bieten.

Durch die Alleinlage im Dachgeschoss genießt man jede Menge Privatsphäre, absolute Ruhe und garantierten Wohnkomfort auf höchster Ebene sowie wunderbare Lebensqualität. Auf den großflächigen, sonnigen Terrassen, die sich auf der Wohnebene befinden, erleben Sie schöne Stunden und genießen einen einzigartigen Ausblick.

Die Wohnung besticht aber nicht nur durch ihren einladenden Charakter und überaus angenehme Atmosphäre.

Die in der Wohnung verarbeiteten Spezial-Materialien und Baustoffe machen das Objekt zu einer Traumwohnung für Menschen mit Allergien.

Die, zur Verfügung stehenden technischen Annehmlichkeiten gewährleisten den höchsten Wohnkomfort.

Hier die einigen HIGHLIGHTS, die die höchste Qualität dieser Wohnung ausmachen:

- verbrauchstechnisch völlig autonome und umweltfreundliche Gas-Fußbodenheizung,
- Klima- und Belüftungsanlageanlage,
- italienische Küche im Retro-Design,
- hochqualitativer Eichen-Altholzboden,
- mit Naturstein versehene Bäder,
- hochqualitative Maßeinbaumöbel,
- und vieles mehr (Detailinfos entnehmen Sie dem Objektexposee)

Auf dem überaus angenehmen Eichen-Altholzboden können Sie dank der Fußbodenheizung

auch an kalten Tagen barfuß gehen.

Die offene Küche, die mit allen nötigen Geräten ausgestattet ist, ermöglicht ständigen Kontakt mit Ihren Gästen. Auch die 2 Bäder und 2 WCs bieten Ihnen viel Komfort und sind mit hochwertigen Fliesen und Steinböden ausgestattet.

Eine weitere Annehmlichkeit ist die geräumige Einzelgarage mit E-Ladestation.

Überzeugen Sie sich selbst von hochwertigster Ausstattung sowie modernen, technischen Lösungen, die das Wohnen hier einfach und unkompliziert machen.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und machen Sie diesen Dachgeschosstraum zu Ihrem Zuhause.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie!

Wir freuen uns auf Sie!

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

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter [+43 699 14146868](tel:+4369914146868) 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 des Maklervertrages 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).

#### **COPY RIGHTS / RECHTLICHER HINWEIS!**

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Texte und Bilder in der Anzeige sowie im Objekt-Exposee, urheberrechtlich geschütztes Eigentum des Verfassers/Autors, Herrn Ryszard Wolczecki sind und dürfen ausschließlich mit schriftlichem Einverständnis des

Urhebers kopiert, vervielfältigt und verwendet werden.

## **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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap