

Stadtleben trifft Gartenidylle – 3-Zimmer-Wohnung mit großem Privatgarten in Hietzing



02_Ghelengasse 30 Neu

Objektnummer: 4724/11764

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1909
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,20 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	177,30 m²
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 158,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% zuzüglich Ust.

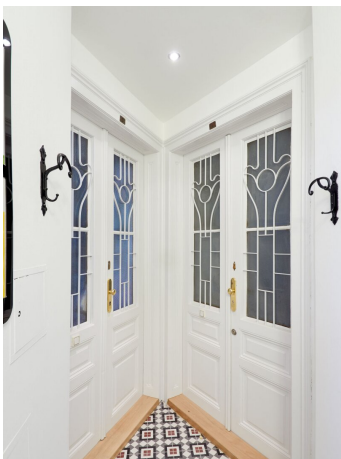
Ihr Ansprechpartner



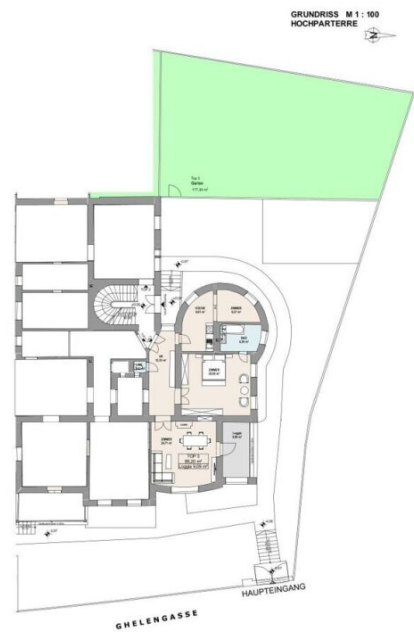
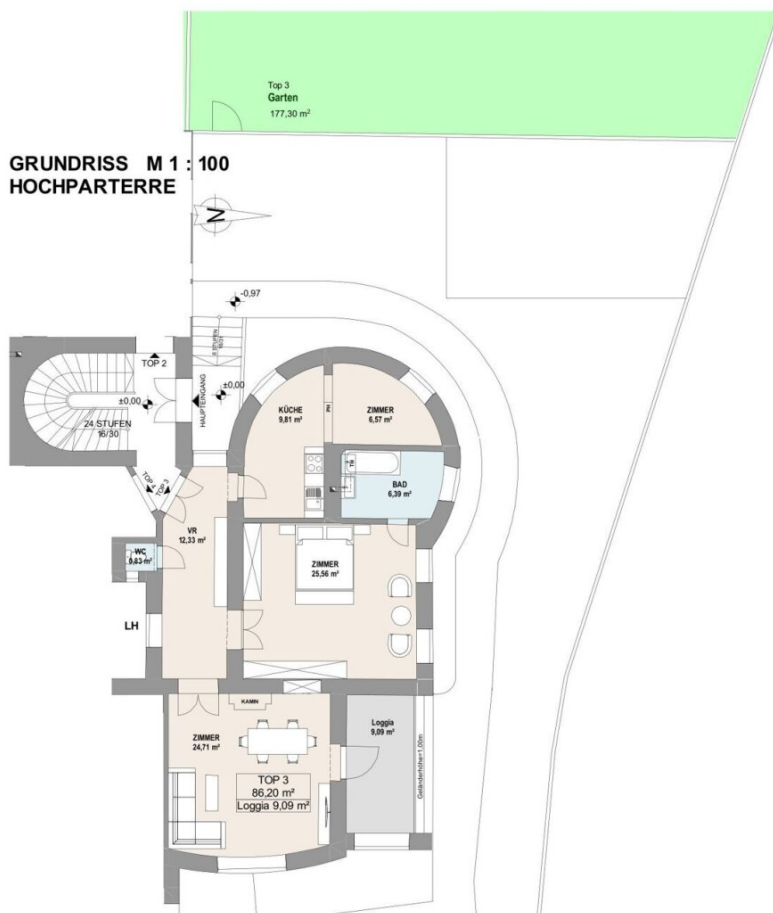
Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien





**GRUNDRISS M 1 : 100
HOCHPARTERRE**



LAGEPLAN 1:250
GHELENGASSE 30

TOP 3
86,20 m²
Loggia 9,09 m²
Garten 177,30 m²

HOCHPARTERRE

1130 WIEN, GHELENGASSE 30

Objektbeschreibung

Diese charmante Gartenwohnung befindet sich in einem architektonisch besonderen Wohnhaus im beliebten 13. Wiener Gemeindebezirk (Hietzing) und vereint außergewöhnliche Bauform mit hohem Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 86,20 m² und besticht durch ihre runde Grundrissgestaltung, die dem Objekt einen einzigartigen Charakter verleiht. Große Fensterflächen sorgen für ein helles und freundliches Wohnambiente.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle und großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 24,7 m², der direkten Zugang zur Loggia (ca. 9,09 m²) bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der rund 177 m² große private Garten bietet viel Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden im Grünen.

Die Wohnung verfügt über zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine moderne Küchenausstattung.

Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC runden das Raumangebot ab.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich

- Loggia
- Privater Garten
- Schlafzimmer
- weiteres Zimmer (Kinderzimmer / Büro)
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Wohnfläche: ca. 86,20 m²
- Loggia: ca. 9,09 m²
- Garten: ca. 177,30 m²

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap