

**Traumhafte Gartenwohnung in Hietzing mit
Sanierungspotenzial in absoluter Ruhelage! Historisches
und saniertes Villengebäude + Hochwertiges Umfeld!**



Objektnummer: 297395

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ghelengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	86,20 m²
Nutzfläche:	113,02 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,56 m²
Heizwärmebedarf:	E 158,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	750.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.635,99 €
Betriebskosten:	207,65 €
USt.:	20,77 €
Provisionsangabe:	

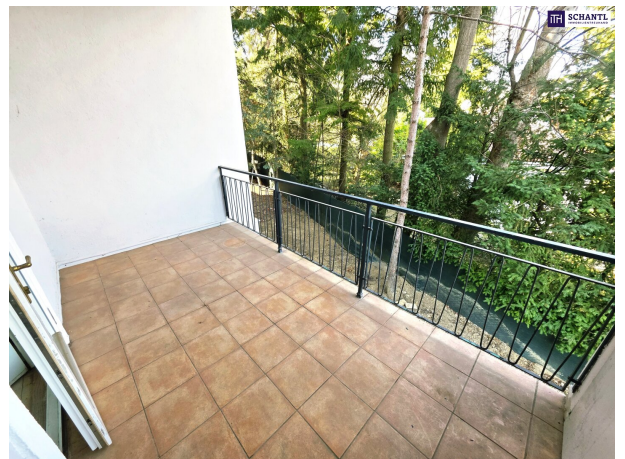
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

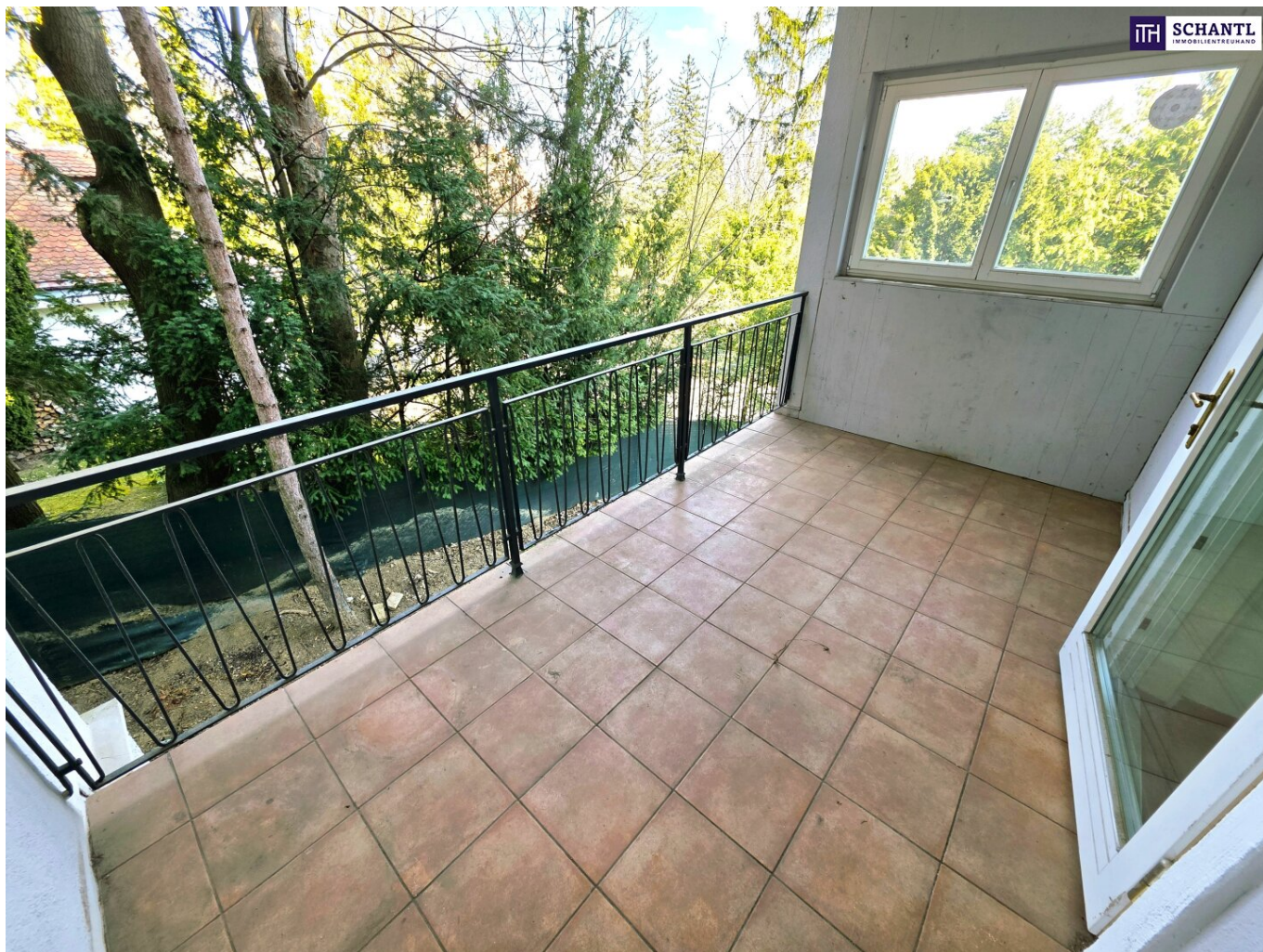


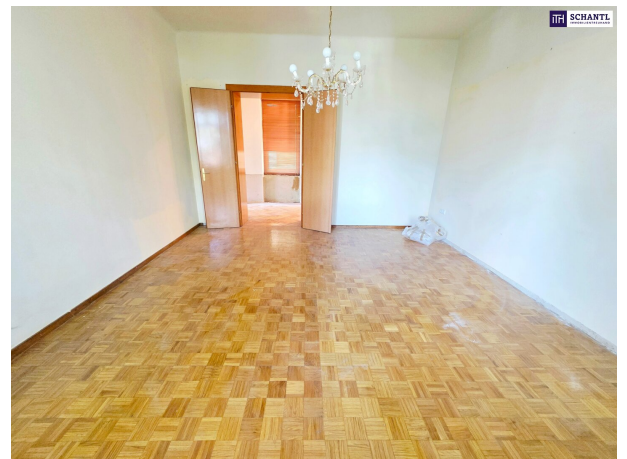
Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH



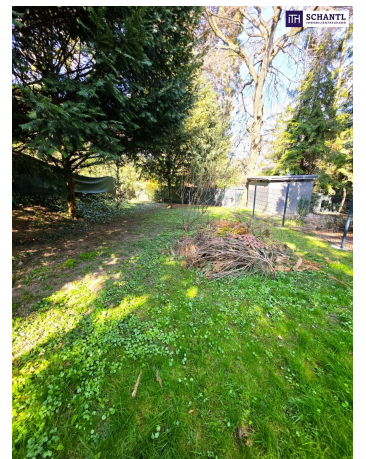
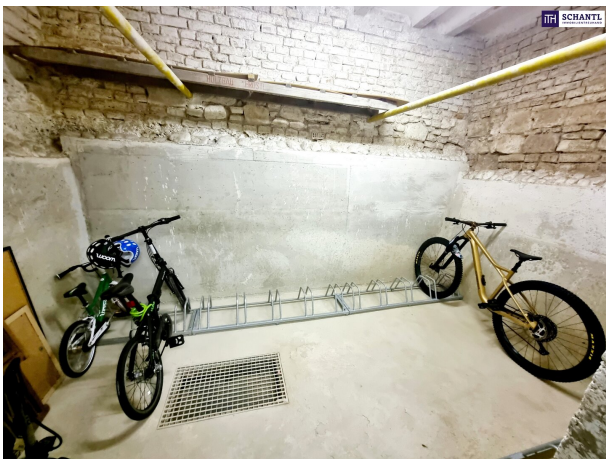


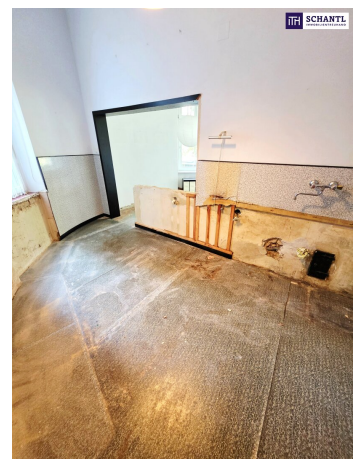


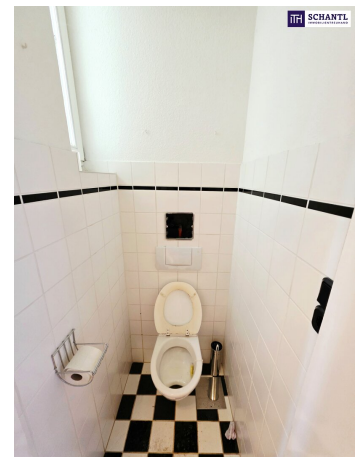
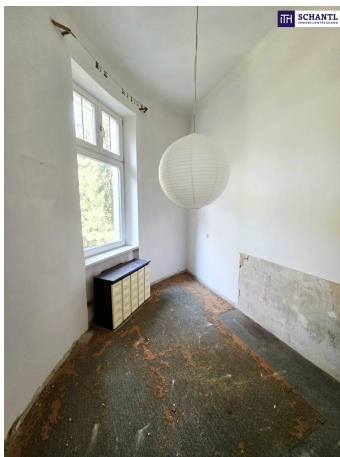


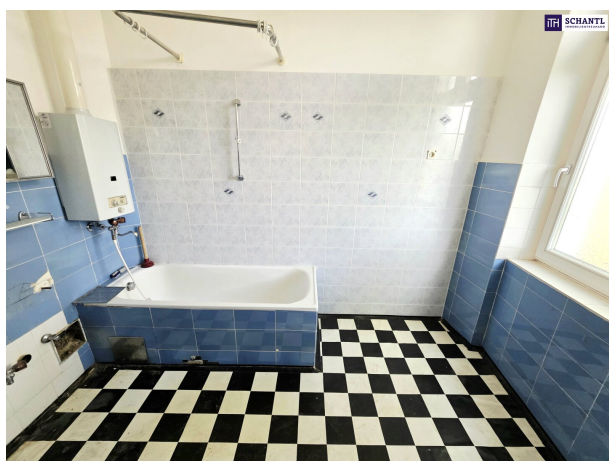


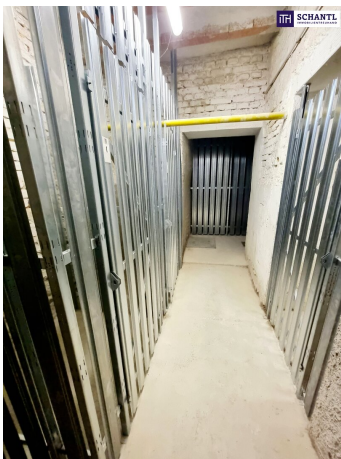




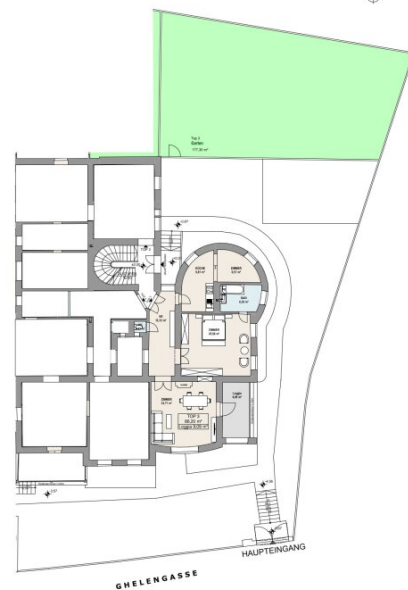
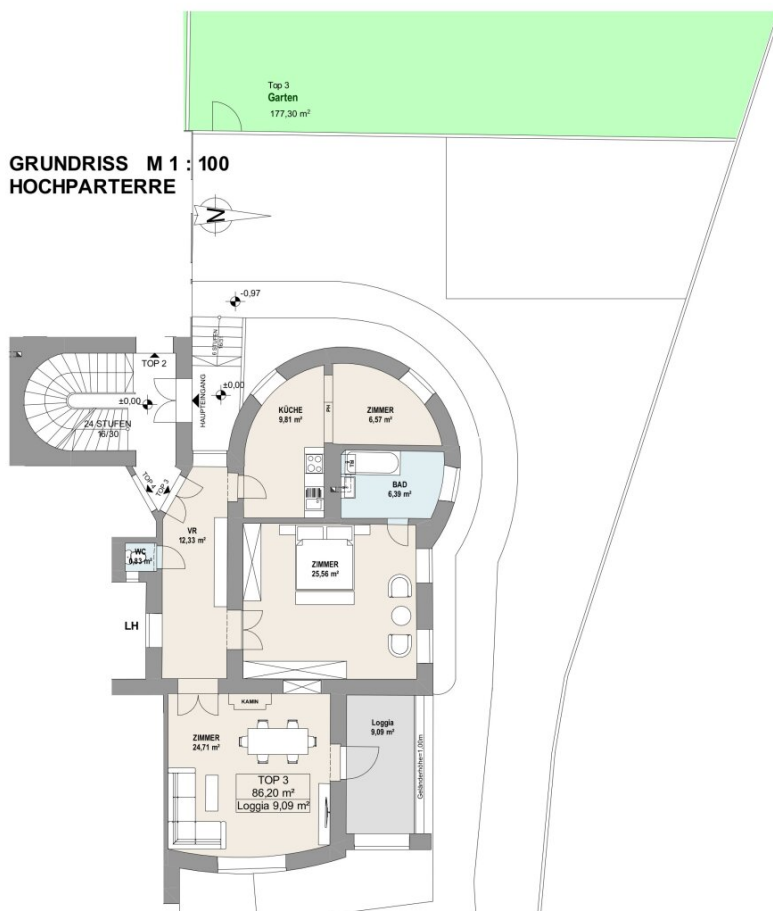








GRUNDRISS M 1 : 100
HOCHPARTERRE



LAGEPLAN 1:250
GHELENGASSE 30

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

HOCHPARTERRE

1130 WIEN, GHELENGASSE 30

Objektbeschreibung

**Traumhafte Gartenwohnung in Hietzing mit Sanierungspotenzial in absoluter Ruhelage!
Historisches und saniertes Villengebäude + Hochwertiges Umfeld!**

Gartenidylle trifft Gestaltungsfreiheit in Hietzing!

Ihre neue Gartenwohnung wird Sie begeistern und bietet Ihnen die Möglichkeit, den Feinschliff ganz nach Ihren Vorstellungen umzusetzen! Die Wohnung teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe und ein gemütliches Ankommen, ein separates WC mit Fenster, eine separate Küche sowie ein kleines Zimmer (Arbeitszimmer oder Stauraum), ein großes und ruhiges Schlafzimmer mit Blick ins Grüne sowie ein Badezimmer mit Fenster und ein großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zur lauschigen Loggia mit Grün wohin das Auge reicht.

Highlight ist sicherlich der riesige Garten mit knapp 180m² im Hofbereich der Liegenschaft!

2024/2025 wurde bereits die Fassade und das Stiegenhaus liebevoll saniert.

Es besteht auch die Möglichkeit, die Wohnung hochwertig und wunderschön saniert zu erwerben zu einem Kaufpreis von € 879.000.-.

Wohnfläche: ca. 86,2m² + Loggia: ca. 9,09m² + Traumgarten: ca. 177,30m² + Kellerabteil

Kaufpreis: € 750.000.-

Bezug: ab sofort

Worauf warten Sie noch? Wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m

Kindergarten <1.000m

Universität <750m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap