

# **Exklusiver Erstbezug in Bestlage von Hietzing – Wohnen im Grünen mit urbanem Komfort**



**Objektnummer: 22226**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sankt Veit-Gasse 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	100,84 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	820.000,00 €
Betriebskosten:	211,60 €
USt.:	24,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

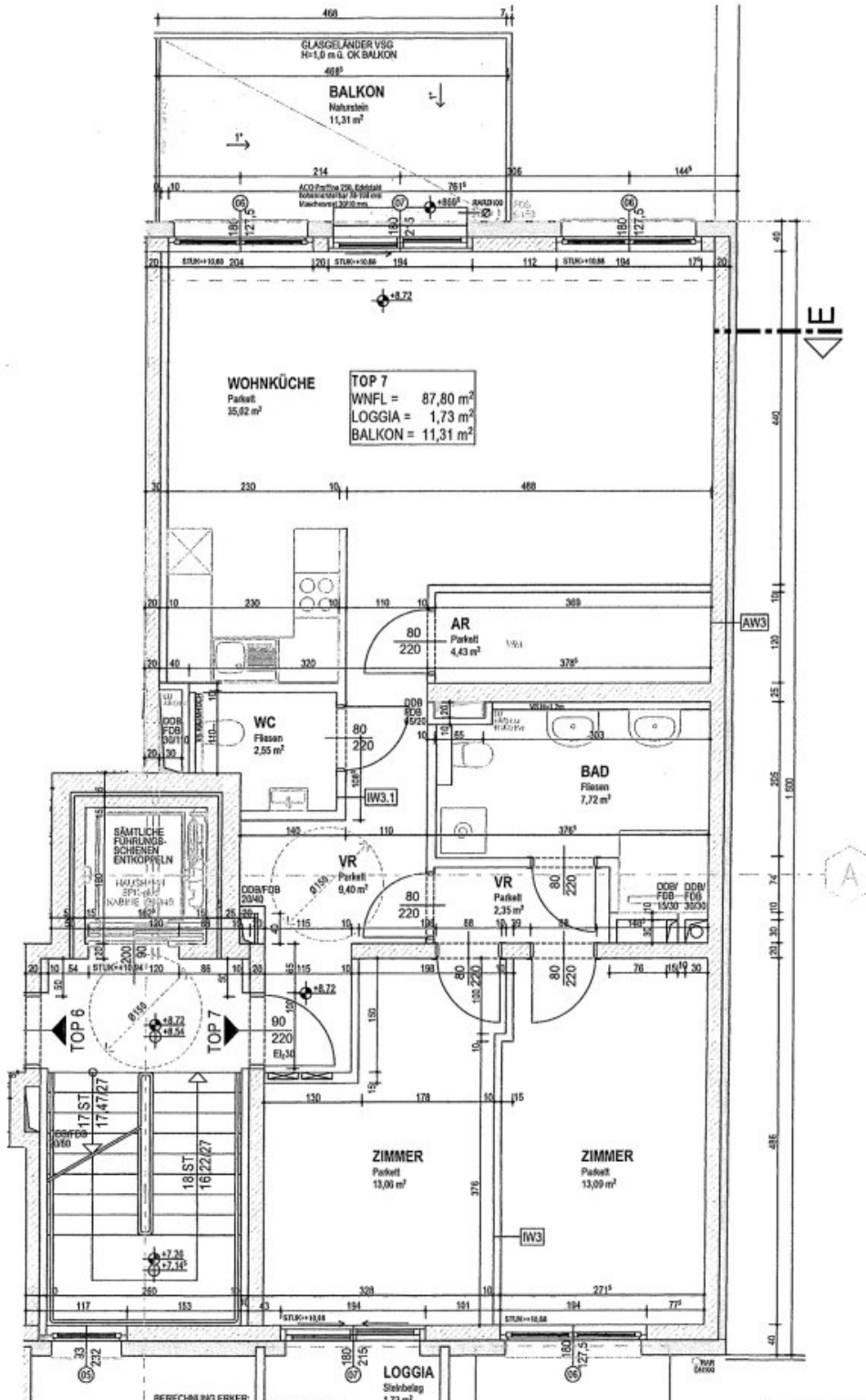












**3SI** MAKLER

**TOP 7 / 1.DG**  
**STV35, 1130**

## Objektbeschreibung

### Stilvoll wohnen im Herzen von Hietzing!

In begehrter Lage des 13. Wiener Gemeindebezirks, in der charmanten St. Veit-Gasse 35, erwartet Sie diese hochwertige Neubauwohnung im 3. Liftstock eines modernen Hauses mit lediglich acht Wohneinheiten – ein seltenes Angebot für alle, die Ruhe, Qualität und Lebensgefühl auf höchstem Niveau suchen.

Die Wohnung wurde seit Fertigstellung nie bewohnt und präsentiert sich somit als echter Erstbezug. Herzstück der Immobilie ist die großzügige Wohnküche mit neuer, unbenutzter Designküche, die hochwertig und komplett ausgestattet wurde – ideal für stilvolles Wohnen und gesellige Stunden. Zwei ruhige Schlafzimmer, ein elegantes Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für eine durchdachte Raumaufteilung und hohen Wohnkomfort.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Freiflächen: Straßenseitig bietet eine kleine Loggia zusätzlichen Charme, während der großzügige, hofseitige Balkon mit rund 11 m<sup>2</sup> in absoluter Ruhelage zum Entspannen einlädt. Der traumhafte Blick ins Grüne vermittelt ein beinahe dörfliches Wohngefühl mitten in der Stadt.

Edle Parkettböden, angenehme Fußbodenheizung sowie hochwertige Materialien unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie. Ein komfortabler Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage – selbstverständlich kein Stapelparkplatz – ergänzt dieses attraktive Angebot ideal und wird gemeinsam mit der Wohnung um EUR 40.000,00 mit verkauft.

### Lage

Die Lage zählt zu den beliebtesten Wohngegenden Wiens: Hietzing verbindet elegante Wohnqualität mit hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Lainzer Tiergarten, der Schönbrunner Schlosspark sowie zahlreiche Spazier- und Radwege bieten ideale Bedingungen für Erholung und Sport im Grünen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Nahversorgung, charmanten Cafés, Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Auch verkehrstechnisch ist die Wohnung hervorragend angebunden: Die schnelle Erreichbarkeit der Westautobahn sowie die gute öffentliche Anbindung ermöglichen höchste Mobilität innerhalb Wiens und darüber hinaus.

Eine besondere Immobilie für Menschen mit Anspruch – ruhig gelegen, hochwertig ausgestattet und eingebettet in eine der schönsten Wohnlagen Wiens.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <75m  
Apotheke <100m  
Klinik <975m  
Krankenhaus <1.425m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <75m  
Universität <1.425m  
Höhere Schule <3.350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <2.875m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <100m  
Post <75m  
Polizei <600m

### **Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <375m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <400m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap