

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



3SI MAKLER

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 ²
Nutzfläche:	100,84 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	820.000,00 €
Betriebskosten:	211,60 €
USt.:	24,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien



3SI MAKLER

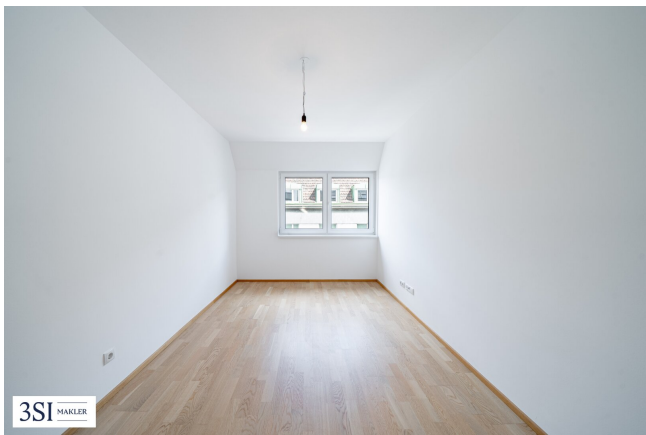


3SI MAKLER



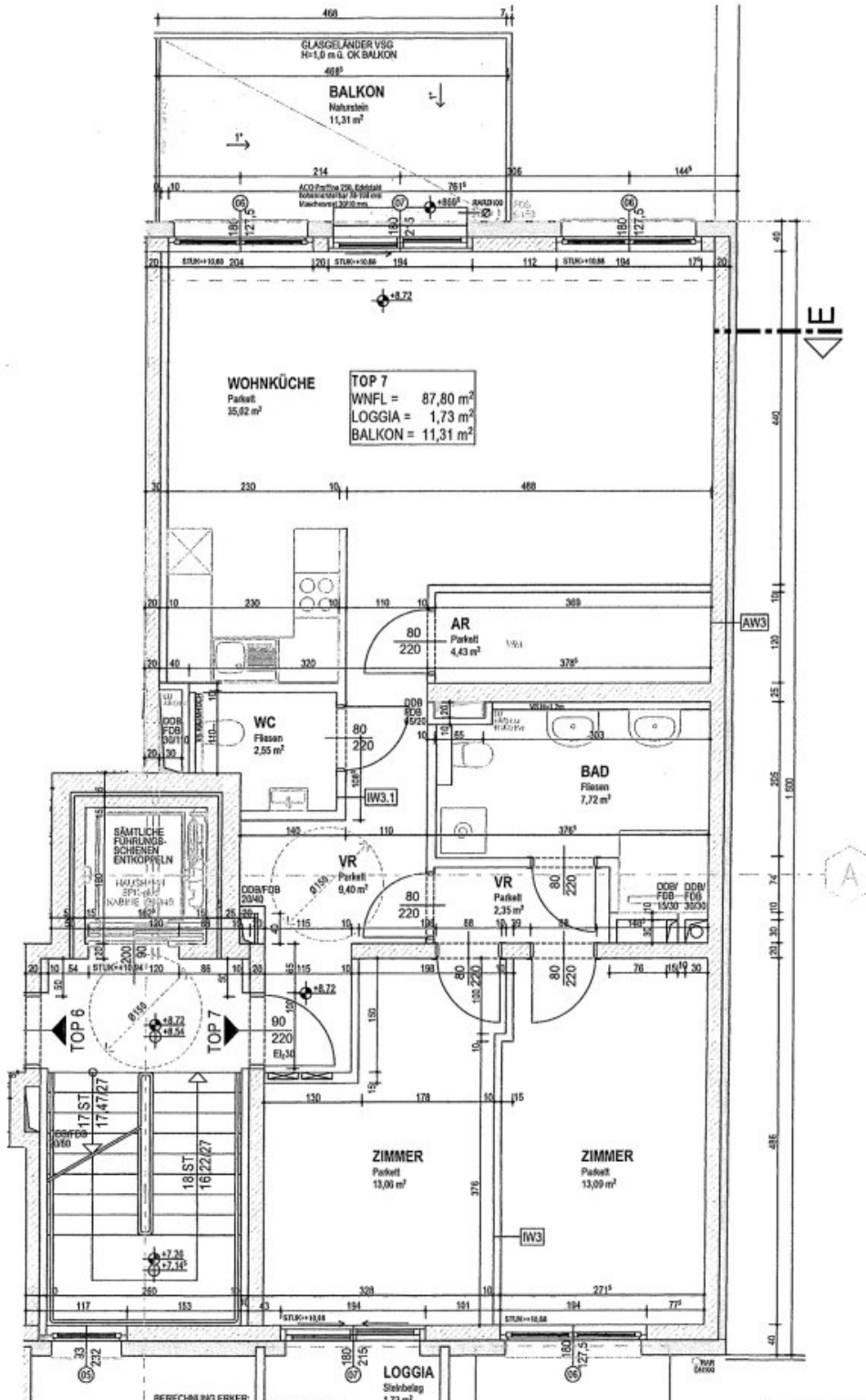
3SI MAKLER











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 m² 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.

Die Wohnung wird grundsätzlich unmöbliert verkauft, ausgenommen ist die vorhandene Einbauküche, die im Kaufumfang enthalten ist. Zur besseren Veranschaulichung der Einrichtungsmöglichkeiten wurden zwei der dargestellten Fotos mittels virtuellem Homestaging digital möbliert. Die tatsächliche Übergabe erfolgt entsprechend dem aktuellen, unmöblierten Zustand der Wohnung (mit Küche).

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