Traumhaftes Reihenhaus mit Panoramablick in Ober St. Veit



Objektnummer: 98504

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Heinzl-Gasse 6
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	180,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	37,18 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	895.000,00 €
Betriebskosten:	282,49 €
USt.:	28,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Gasienica-Fronek








KI-bear
EHL


EHL


EHL


KI-bearb
EHL


This Must Be The Place
KI-bea
EHL


KI-bea
EHL

















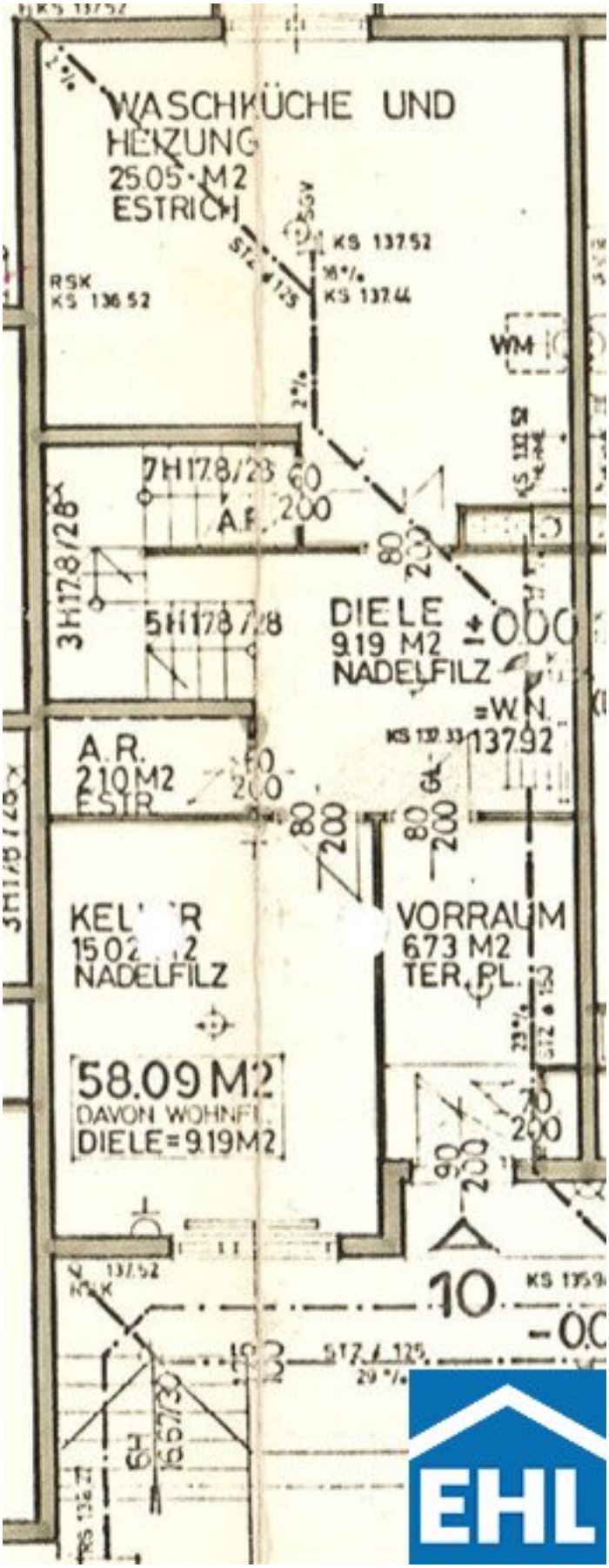


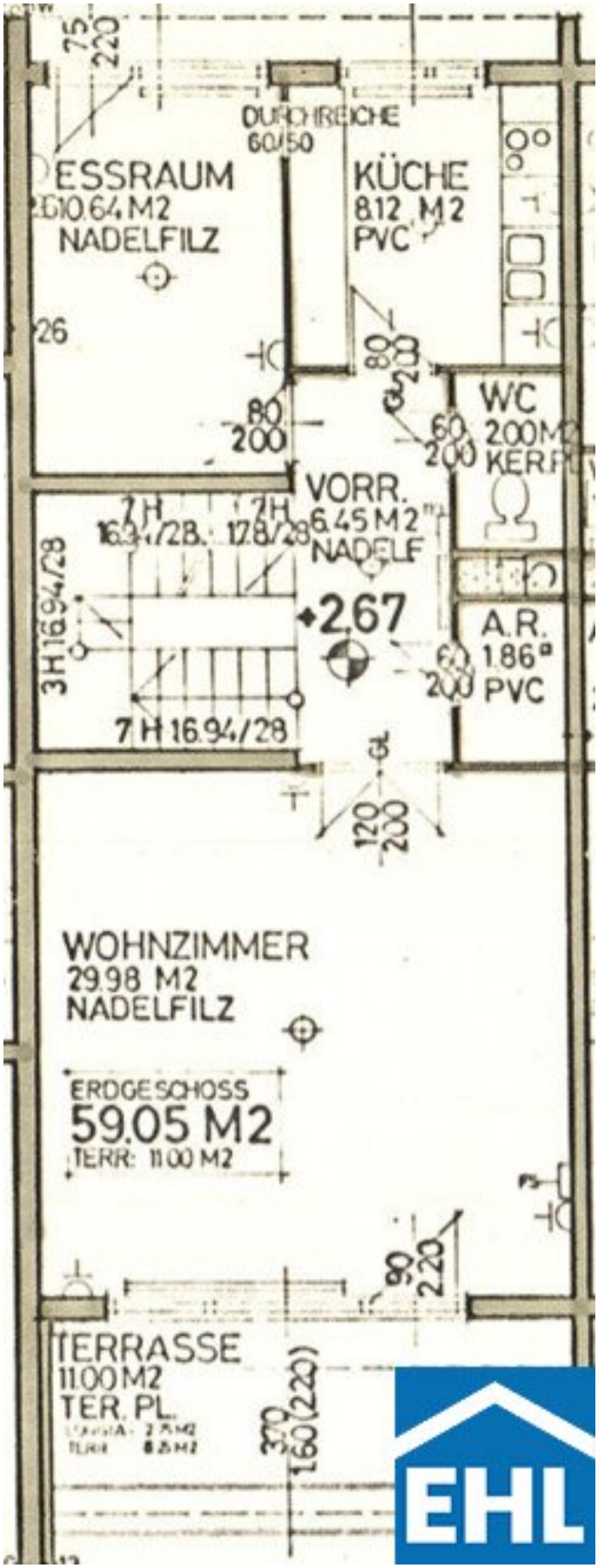


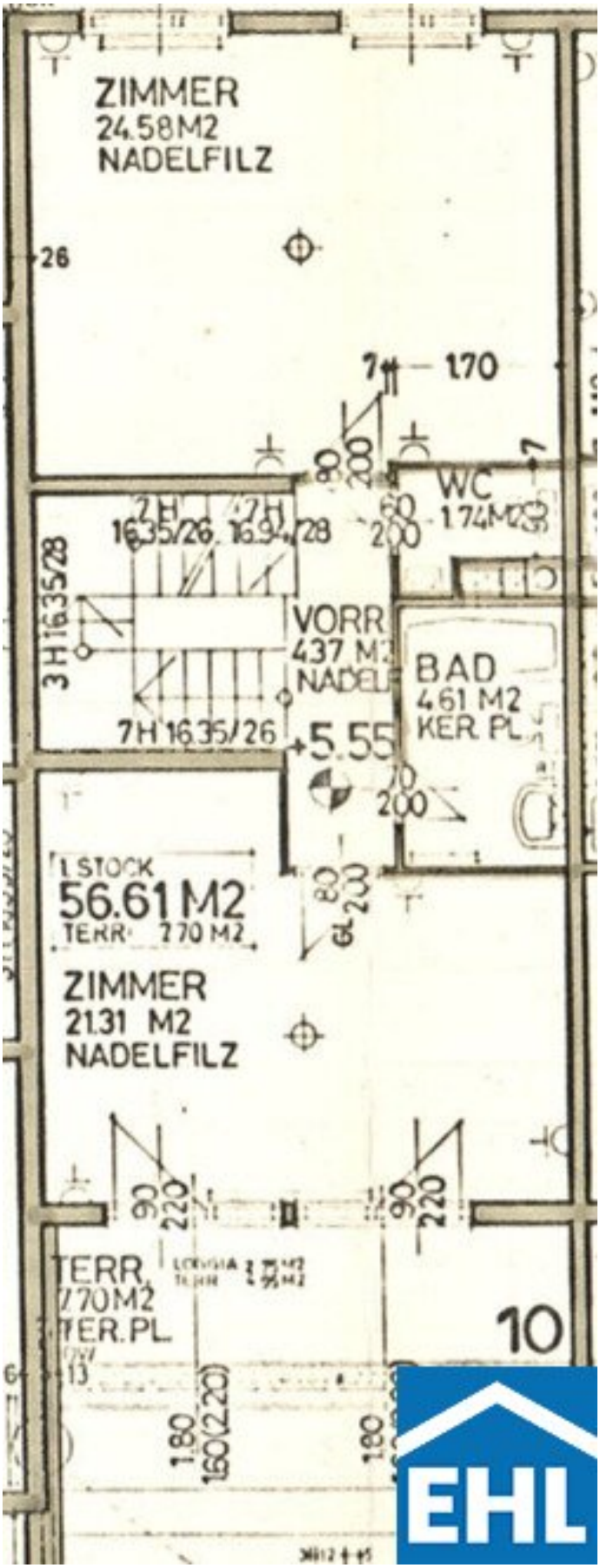


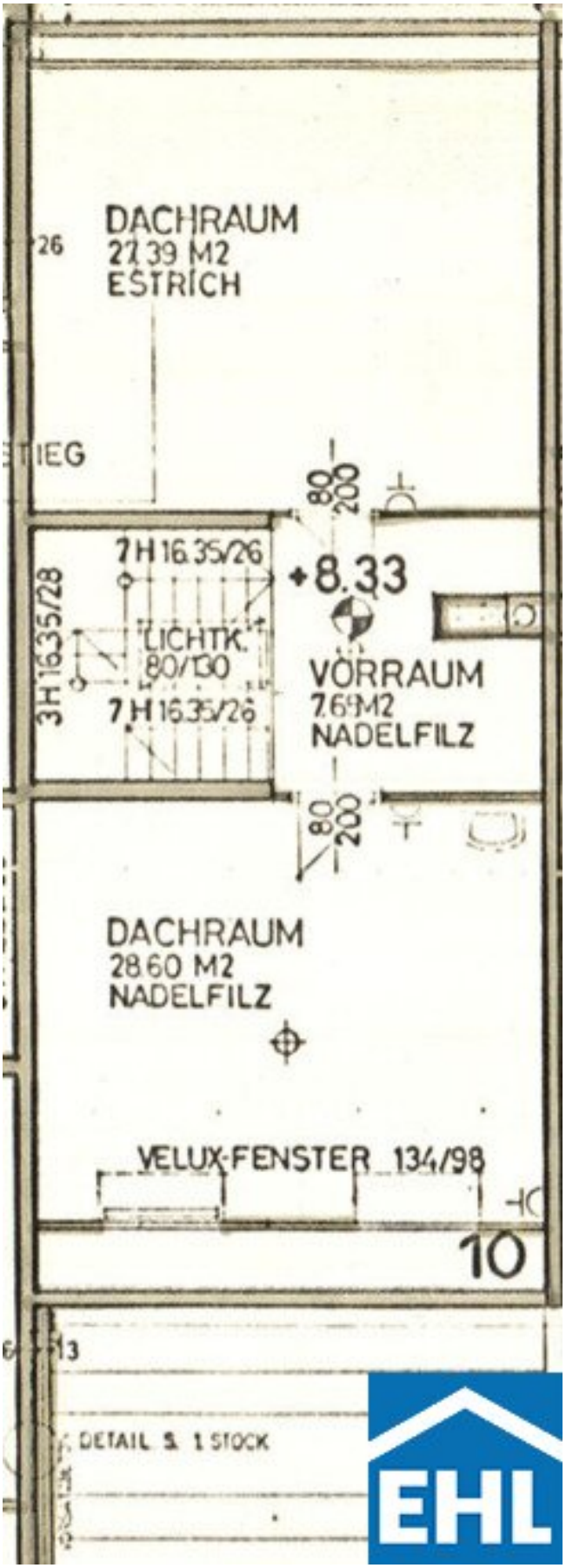





WASCHKÜCHE UND
HEIZUNG
25.05 M2
ESTRICH
KS 137.52
RSK
KS 136.52
KS 137.44
WM
7H 17.8/28
A.R.
3H 17.8/28
5H 17.8/28
DIELE ±0.00
9.19 M2
NADELFILZ
=W.N.
137.92
A.R.
2.10 M2
ESTR.
KELLER
15.02 M2
NADELFILZ
VORRAUM
6.73 M2
TER.PL.
58.09 M2
DAVON WOHNFL.
DIELE = 9.19 M2
10
-0.0
EHL


DURCHBRUCH
60/50
ESSRAUM
10.64 M2
NADELFILZ
KÜCHE
8.12 M2
PVC
WC
2.00 M2
KERA
VORR.
6.45 M2
NADELF
2.67
A.R.
1.86 M2
PVC
7 H 16.94/28
WOHNZIMMER
29.98 M2
NADELFILZ
ERDGESCHOSS
59.05 M2
TERR: 11.00 M2
TERRASSE
11.00 M2
TER. PL.
EHL


ZIMMER
24.58M2
NADELFILZ
26
1.70
WC
1.74M2
VORR
437 M2
NADEL
BAD
4.61 M2
KER PL
5.55
1 STOCK
56.61 M2
TERR 2.70 M2
ZIMMER
21.31 M2
NADELFILZ
TERR
2.70M2
TER.PL
10
EHL


DACHRAUM
27.39 M2
ESTRICH
26
TIEG
80/200
7 H 16.35/26
+8.33
3 H 16.35/28
LICHTK.
80/130
7 H 16.35/26
VORRAUM
7.69 M2
NADELFILZ
80/200
DACHRAUM
28.60 M2
NADELFILZ
VELUX-FENSTER 134/98
10
13
DETAIL S. 1 STOCK
EHL

Objektbeschreibung

Wohnen zwischen Stadt und Natur – exklusives Familienhaus mit Garten, Terrassen und nachhaltiger Energietechnik

In begehrter Wohnlage des 13. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Schritte vom Lainzer Tiergarten entfernt, gelangt dieses außergewöhnliche Reihenhaus in der Josef-Heinzl-Gasse 6 zum Verkauf. Die Immobilie vereint großzügige Wohnflächen, moderne technische Ausstattung und einen unverbaubaren Ausblick über den Westen Wiens bis zur Steinhof-Kirche.

Auf rund 180 m² Wohnfläche bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt fünf Zimmern, darunter ein ideal als Homeoffice oder Arbeitszimmer nutzbarer Raum. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. 27 m² großen Dachboden, einen rund 25 m² großen Kellerbereich im Erdgeschoss sowie zahlreiche Stauraummöglichkeiten.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum liebevoll gestalteten Kräuter- und Grillgarten, der von einem Innenarchitekten geplant wurde. Zwei sonnige Terrassen eröffnen einen beeindruckenden Fernblick über Wien und schaffen perfekte Rückzugsorte für entspannte Stunden im Freien.

Die beiden modern ausgestatteten Badezimmer, drei separate WCs sowie eine großzügige Waschküche sorgen für höchsten Wohnkomfort. Ein besonderes Highlight ist die integrierte Sauna-Infrarotkabine, die den privaten Wellnessbereich perfekt ergänzt.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf aktuellem Niveau: Eine moderne Remko-Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Solaranlage, energieeffizienten Niedrigenergieheizkörpern, thermisch sanierten Wohn- und Schlafbereichen sowie dreifach verglasten Fenstern gewährleisten nachhaltiges und kosteneffizientes Wohnen. Für angenehme Temperaturen an heißen Sommertagen sorgt eine Klimaanlage.

Auch ein Stellplatz befindet sich im Haus und ist um zusätzliche 30.000 € verpflichtend anzukaufen.

Eckdaten

- 5 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 3 WCs

- Sauna-Infrarotkabine
- Klimaanlage
- Solaranlage
- Luftwärmepumpe
- Dreifach verglaste Fenster
- Thermisch sanierte Wohn- und Schlafbereiche
- Verfügbar ab sofort

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, moderne Energietechnik und naturnahes Leben in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens miteinander verbinden möchten.

Hinweis: Es handelt sich bei den Bildern um Fotos, die zum Teil mit Hilfe von KI bearbeitet wurden, um ein besseres Raumgefühl zu veranschaulichen.

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 <375m
Apotheke <575m
Klinik <925m

Krankenhaus <1.350m

Kinder & Schulen
Schule <1.125m
Kindergarten <750m
Universität <700m
Höhere Schule <3.800m

Nahversorgung
Supermarkt <725m
Bäckerei <1.075m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <1.075m
Bank <1.075m
Post <1.075m
Polizei <1.675m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <1.625m
Straßenbahn <1.075m
Bahnhof <1.800m
Autobahnanschluss <4.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.