Ein wunderbares Zuhause für Groß und Klein - abwechslungsreich - mit Garten und Innenhof - mitten in der Stadt bei U4!



Objektnummer: 960/75108

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1998
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,63 m²
Gesamtfläche:	204,63 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	21,25 m²
Keller:	31,20 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,48
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	415,01 €
USt.:	42,73 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

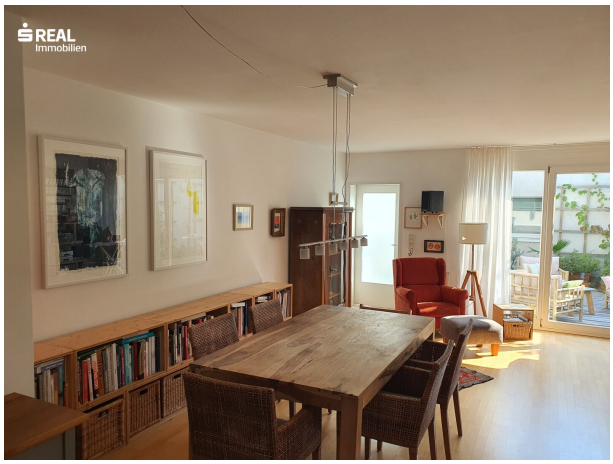
Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexander Kepka


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien





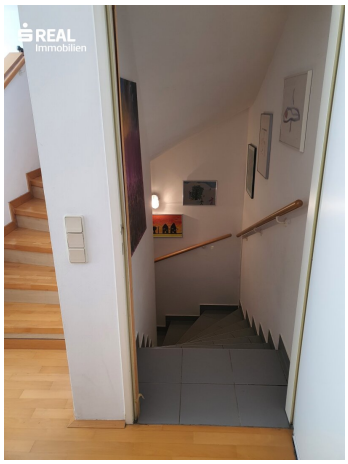



REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

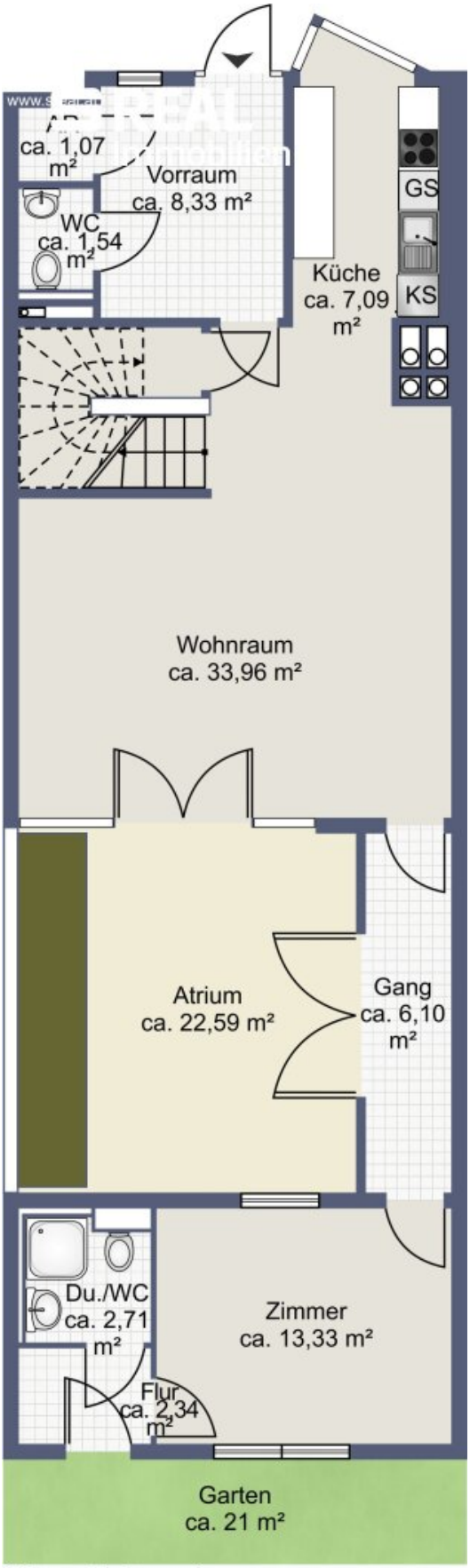




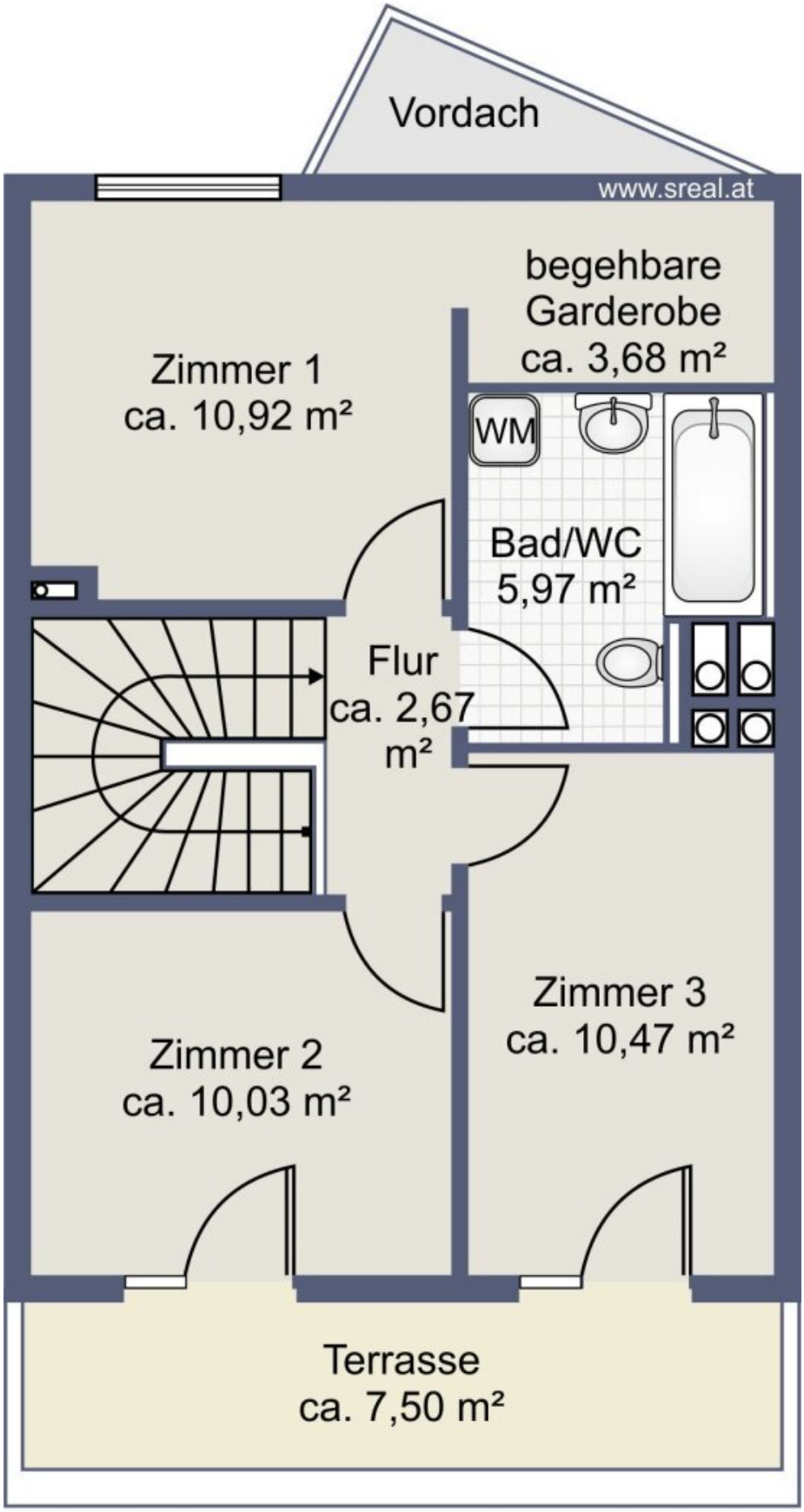



REAL
Immobilien

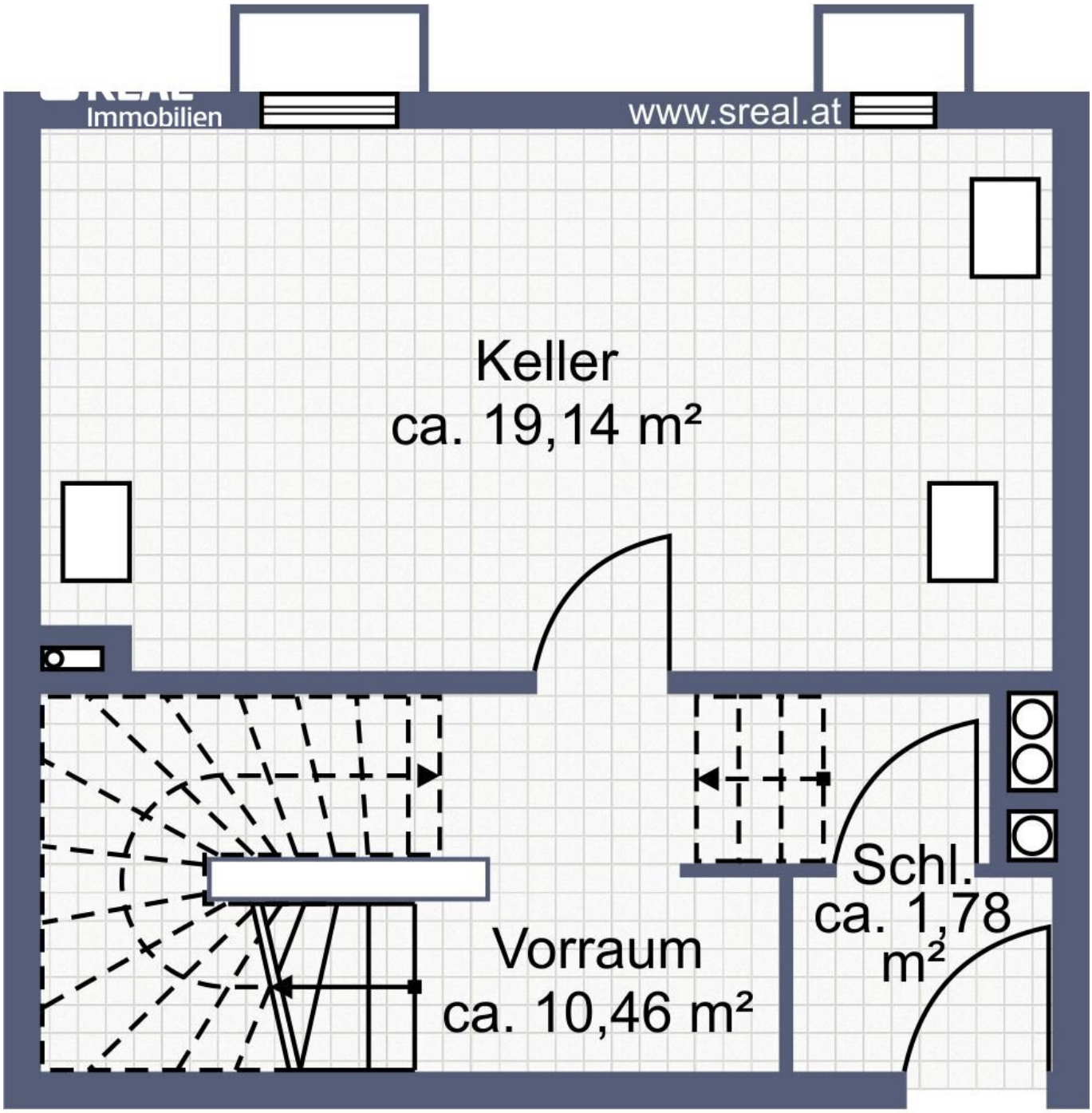

REAL
Immobilien



Skizze Erdgeschoss



Skizze 1.Obergeschoss



Kellergeschoss


BAUMGARTEN
Felbigergasse
Mitisgasse
Lützowgasse
Fünkhgasse
Sargfabrik
Tischtennisplatte
Matznerpark
Linzer Straße
Baumgartenstraße
Hackinger Straße
Zehetnergasse
Hadikgasse
Ober St. Veit
Cumberlandstraße
Penzing
Amalienstraße
Unter Sankt Veit
Jenullgasse
Ameisgasse
Töpfelgasse
Penzinger Straße
Rohrbacherstraße
Testarellogasse
Geylinggasse
Auhofstraße
Braunschweiggasse
Klimt Villa I Gustav
Klimt Atelier
UNTER ST VEIT
Fleschgasse
Magistratisches
Bezirksamt für den 13./...
Hietzing
Hietzinger Hauptstraße
Schrutkagasse
Spohrstraße
Stoessigasse
Fichtnergasse
Eißlergasse
Wenzgasse
Larochegasse
Eitelbergergasse
Lainzer Straße
Wüstenhaus
Trauttmansdorffgasse
Kindermuseum
Schloss Schönbrunn
Roter Berg
Turgenjewgasse
Beckgasse
Irrgarten
Gogolgasse
Tolstojgasse
Tiergarten Schönbrunn
HIETZING
SCHÖNBRUNN
Spielplatz
Roter Berg
Hummelgasse
Tilgasse
Western-Spielplatz
Maxingstraße
Schlosspark
Schönbrunn
Mittelschule
Veitingergasse
Gobergasse
Wattmanngasse
Elisabethallee
Google
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

360° Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3155250?accessKey=6a98

In Unter St. Veit – nur wenige Gehminuten von der **U4** entfernt – befindet sich diese sympathische Immobilie.

Sie vermittelt das Gefühl, in einem Haus zu wohnen, und ist Teil einer modernen Wohnanlage (Baujahr ca. 1998), wo Kinder unbedenklich spielen und herumtollen können.

Dieses ungewöhnliche Ensemble strahlt eine wunderbare Ruhe aus und ist das ideale Zuhause für eine Familie.

Die Maisonette und das Studio sind um einen innenliegenden Hof/Patio angeordnet und durch einen wintergartenartigen Gang miteinander verbunden.

Maisonette und Studio verfügen jeweils über einen eigenen Eingang. Somit bieten sich für das Studio verschiedenste Arten der Nutzung an: Büro, Praxis, Wohnung für Gäste oder ein Au Pair oder das Traumzuhause für eine/n Jugendliche/n.

Die Maisonette

- ca. 41 m² großer Wohnbereich mit offener Küche
- ca. 22 m² großer Innenhof/Patio
- Vorzimmer
- Gäste-WC
- Abstellraum
- 3 Zimmer (ca. 10, ca. 10,5 und ca. 15 m²), aufgrund einer Zusammenlegung aktuell aber nur 2 Zimmer (ca. 20 und ca. 15 m²)

- ein großes Badezimmer mit Wanne und WC
- ein sonniger Balkon

Das Studio

- ein Zimmer (ca. 13 m²)
- ein Badezimmer mit Dusche und WC
- ein kleiner Vorraum
- ein ca. 21 m² großer Vorgarten

Im Kellergeschoß befindet sich ein **ca. 19 m² (!) großer Stauraum** sowie der **direkte** Zugang zur Garage.

Geheizt wird mit einer Gastherme, die sich im Keller befindet.

Die Zimmer sind mit Parkettboden ausgelegt.

Moderne Außenjalousien (teilweise elektrisch) und Markisen schützen bei Sonnenschein.

Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich sowohl im Keller als auch im Badezimmer.

Ein schöner Garagenplatz ist der Wohnung zugeordnet und **muss um zusätzliche € 35.000,-- erworben werden.**

Die monatliche Vorschreibung für Wohnung und Garage beläuft sich derzeit auf € 641,30 und beinhaltet die Betriebskosten sowie die Rücklagen.

Sie suchen ein besonderes Zuhause mit perfekter öffentlicher Anbindung? Dann sehen Sie sich dieses schöne Ensemble unbedingt an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

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.