HEUTE investieren, MORGEN profitieren!



Objektnummer: 1609/47128

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sankt Veit-Gasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2009
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	116,85 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	2,95 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	606.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.186,14 €
Betriebskosten:	175,62 €
Heizkosten:	95,13 €
USt.:	39,73 €

Ihr Ansprechpartner



Akad. M&SWU Alexandra Fellner

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

T +43 699 11 97 63 36
H +43 699 11 97 63 36








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

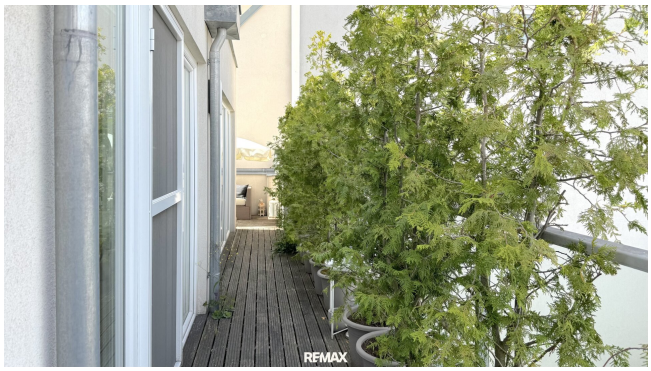

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

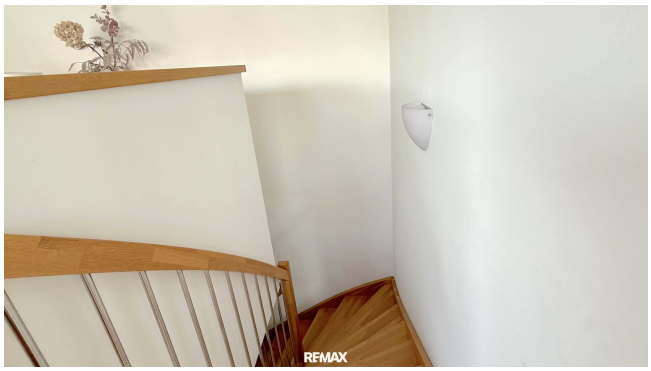

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

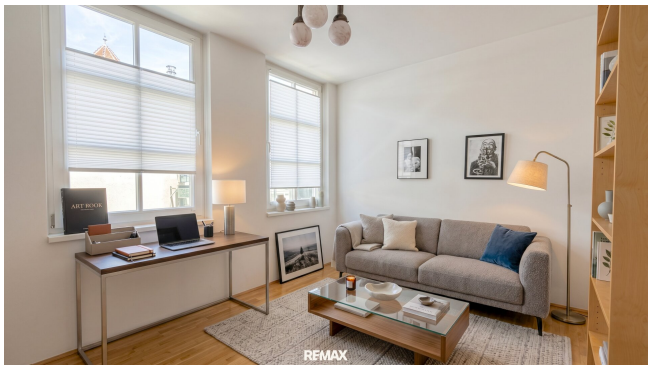




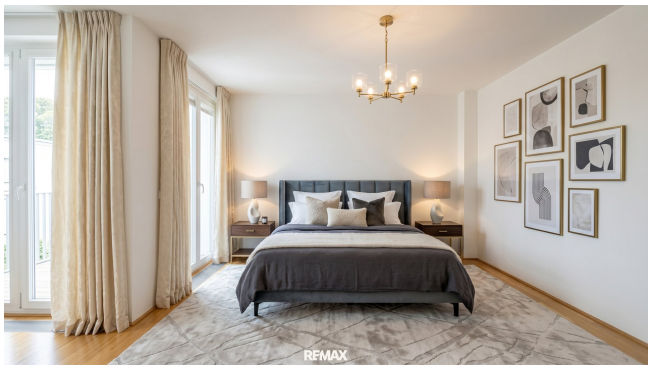


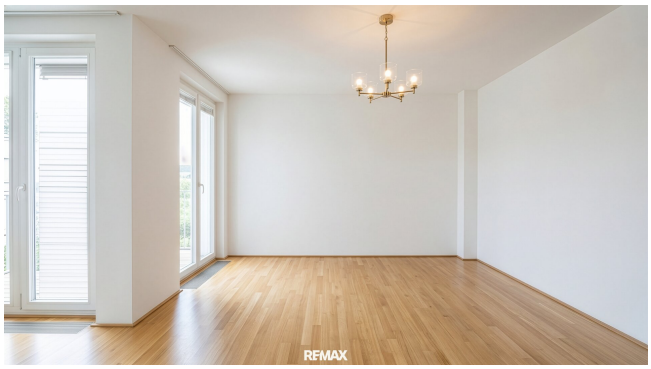

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



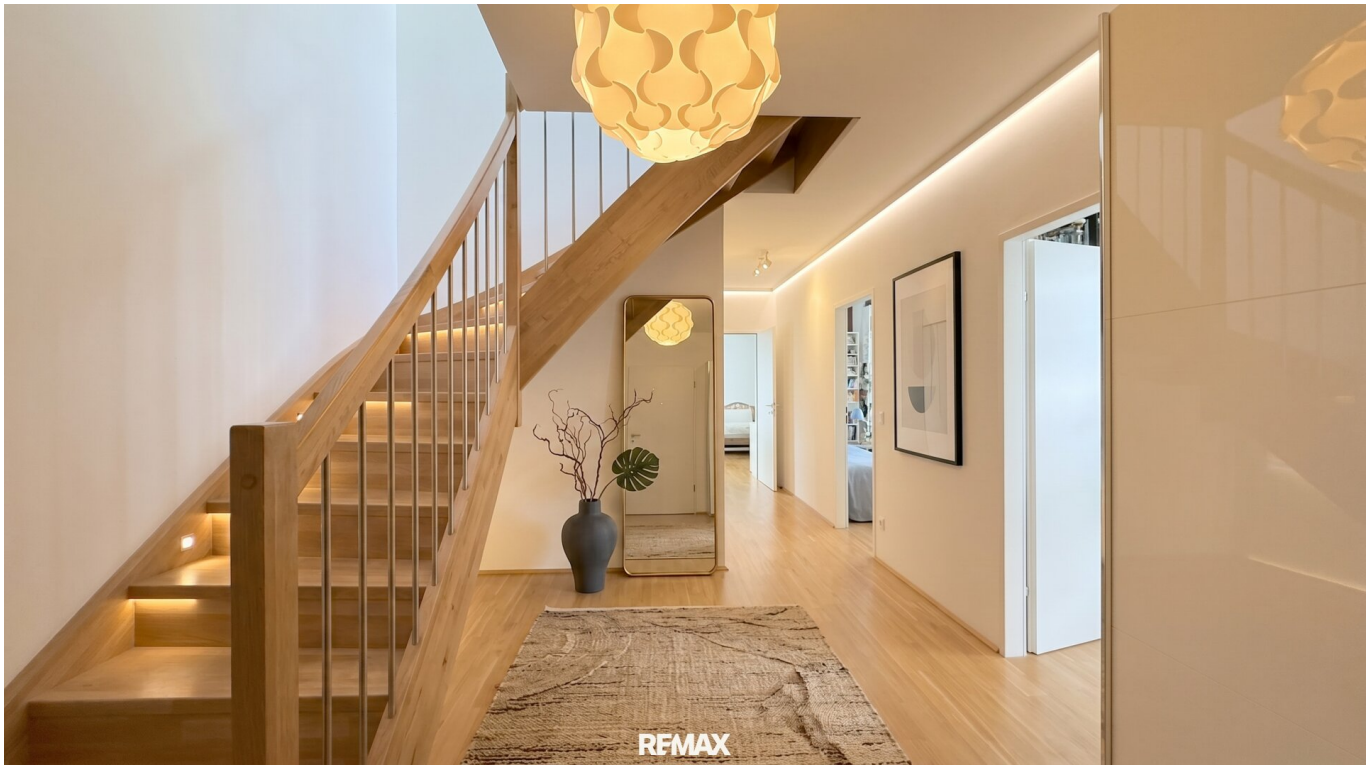


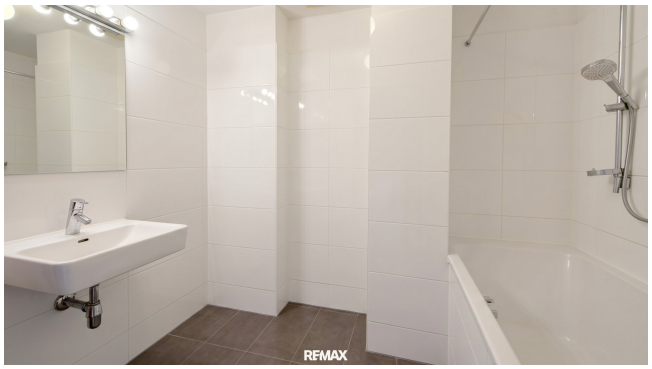



RE/MAX


RE/MAX

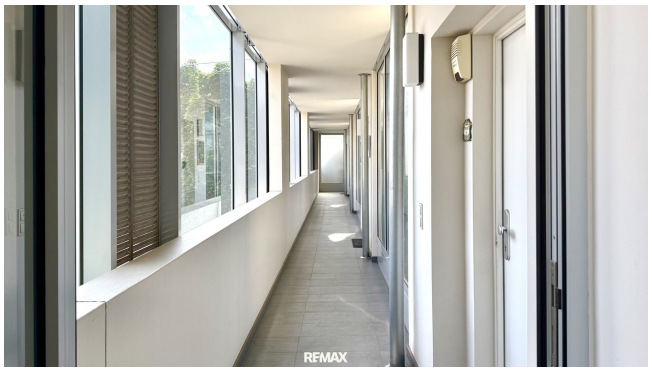

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

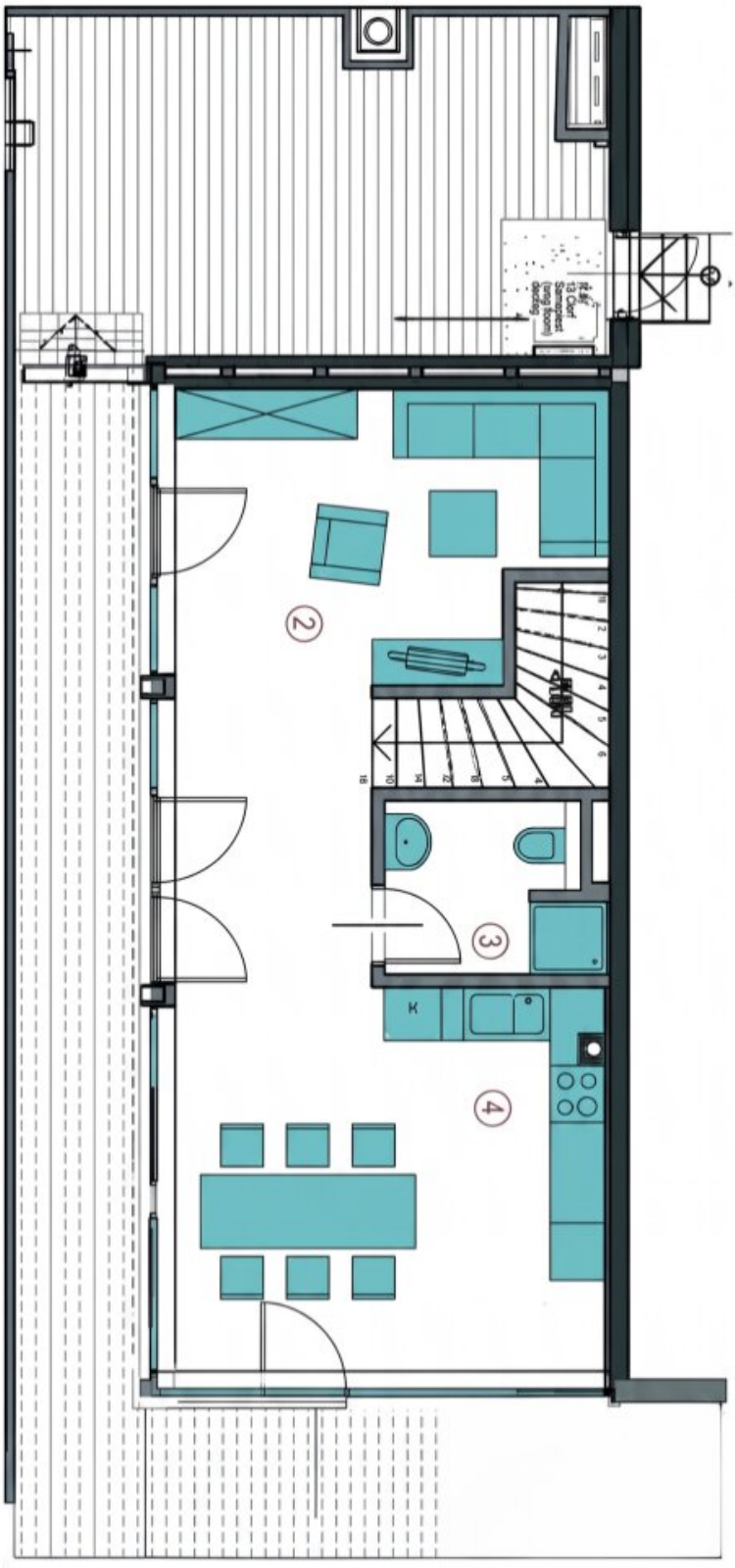

RE/MAX

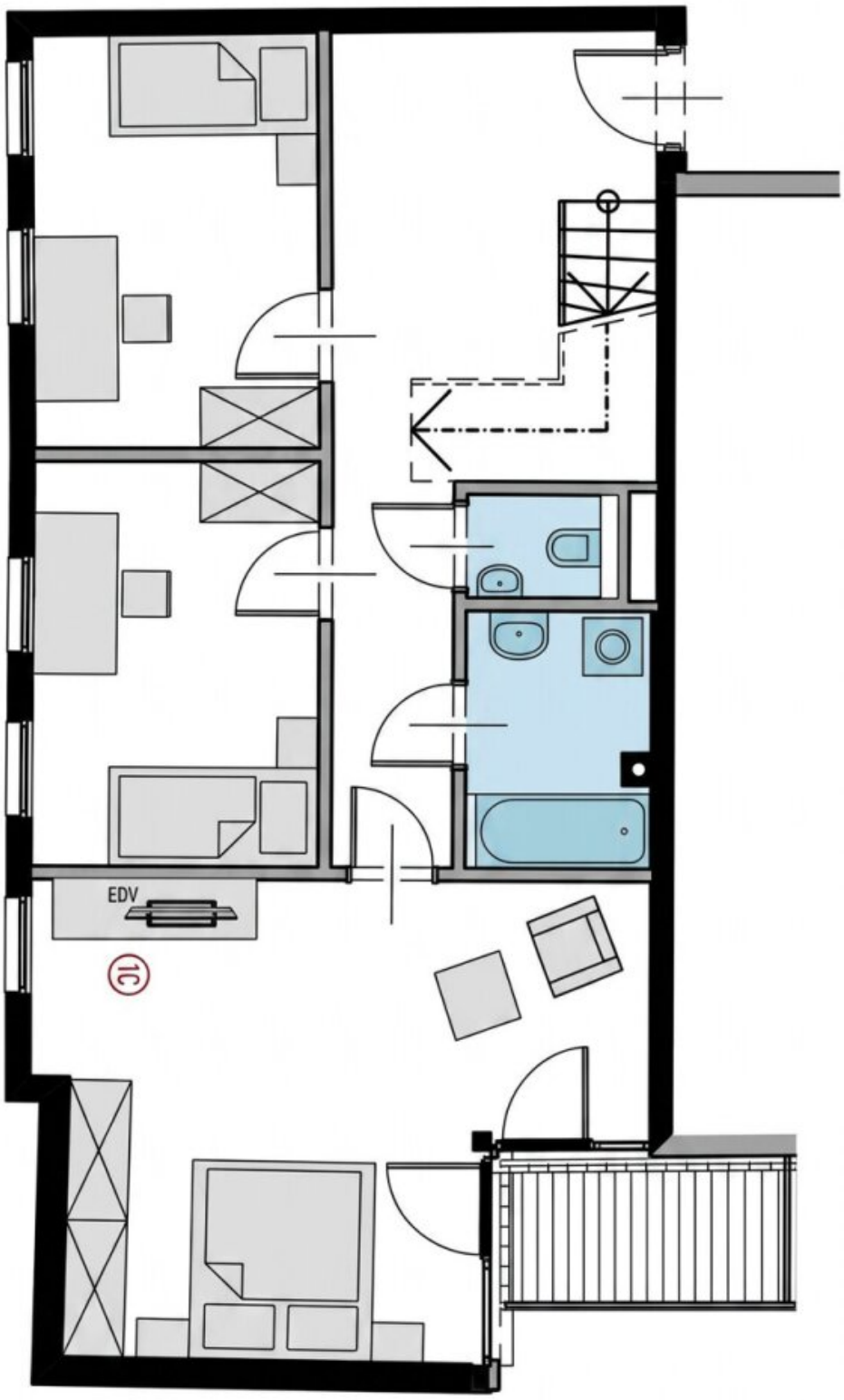
Top V11

Top	Stock	Raumbezeichnung	Bodenbelag	Raumfläche [m²]
V11	OG2-	Bad	Fliesen	4,83
V11	OG2-	VR	Parkett	19,07
V11	OG2-	WC	Fliesen	1,62
V11	OG2-	WOKÜ	Parkett	24,62
V11	OG2-	Zimmer	Parkett	11,14
V11	OG2-	Zimmer	Parkett	11,14
V11	OG3-	WC	Fliesen	4,00
V11	OG3-	Zimmer	Parkett	42,84

119,26

Top	Stock	Raumbezeichnung	Bodenbelag	Raumfläche [m²]
V11	OG2-	Terrasse	Lattenrost	4,08
V11	OG3-	Terrasse	Lattenrost	20,43
V11	OG3-	Terrasse	Lattenrost	23,35
V11	KG-	KG-Abt.	Estr.vers.	2,80


K


EDV
1C

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit für Anleger, Familien und Weitblicker, die heute investieren und morgen profitieren möchten

Exklusives Penthouse im Herzen von Hietzing –

Wohnen mit historischem Flair und nachhaltiger Perspektive

St. Veit-Gasse 39 | 1130 Wien

Ein Zuhause mit Charakter – Vorsorgeobjekt mit Zukunft

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, eingebettet in das historische Ambiente des ehemaligen Herz-Jesu-Klosters, gelangt diese außergewöhnliche Penthousewohnung mit rund 117 m² Wohnfläche zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im modernen Neubautrakt der Anlage und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit dem einzigartigen Charme der historischen Klosteranlage samt wunderschönem, gepflegtem Innengarten.

Die Wohnung ist derzeit unbefristet vermietet und eignet sich daher hervorragend als langfristige Vermögensanlage, für den späteren Eigenbedarf oder als nachhaltige Vorsorge für die nächste Generation. Die Mieter sind ein jung gebliebenes Ehepaar in Ihren besten 70ern - die Miethöhe wurde mit **864 Euro im Jahr 2024** zuzüglich **aktuellen Betriebskosten / Monat** mit dem Mieter vereinbart!

Raumaufteilung

Untergeschoss

- Großzügiger Vorraum
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon mit Blick in den ruhigen Klostergarten
- 2 weitere Zimmer (Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)

- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Praktische Abstellmöglichkeiten

Obergeschoss

Über eine elegante Holztreppe gelangt man in das lichtdurchflutete Obergeschoss.

- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Offene Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Direkter Zugang zu mehreren Terrassen

Terrassen

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Außenflächen:

- Rundumlaufende Terrasse mit Ausrichtung zur St. Veit-Gasse
- Zusätzliche Terrasse direkt bei der Küche mit Blick in den idyllischen Innengarten der ehemaligen Klosteranlage
- Balkon beim Schlafzimmer mit Grünblick

Hier genießen Sie Sonne, Ruhe und Privatsphäre mitten in Hietzing.

Highlights auf einen Blick

- ? Rund 117 m² Wohnfläche
- ? 4 Zimmer
- ? Penthouse-Charakter auf zwei Ebenen
- ? Großzügige Terrassenflächen
- ? Balkon zum ruhigen Innengarten
- ? Historisches Klosterensemble mit wunderschöner Gartenanlage
- ? Moderner Neubau
- ? Zwei Badezimmer
- ? Zwei WCs
- ? Unbefristet vermietet
- ? Perfekt als Vorsorgewohnung oder für späteren Eigenbedarf

Infrastruktur

Die Lage in Hietzing zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens und überzeugt durch hervorragende Infrastruktur, hohe Lebensqualität und zahlreiche Grünflächen. Die St.-Veit-Gasse verfügt über eine ausgezeichnete Nahversorgung und öffentliche Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten

In wenigen Minuten erreichbar befinden sich unter anderem:

- SPAR Gourmet
- BILLA
- SPAR

Darüber hinaus bietet die Hietzinger Hauptstraße zahlreiche Fachgeschäfte, Cafés, Apotheken und Dienstleistungsbetriebe.

Schulen und Bildung

Familien profitieren von einem ausgezeichneten Bildungsangebot:

- Elementary School Ober-Sankt-Veit
- Otto Glöckel School Vienna
- Mittelschule Veitingergasse
- Friedrich Eymann Waldorfschule
- ORG Rudolf Steiner
- Bildungszentrum an der Wien
- KIWI Kindergarten St. Veit-Gasse

Freizeit und Erholung

Die Umgebung bietet außergewöhnlich hohe Lebensqualität:

- Hügel Park
- Lainzer Tiergarten
- Schönbrunn Zoo
- Irrgarten
- Neptune Fountain
- Hietzinger Bad

Die zahlreichen Grünflächen und Naherholungsgebiete machen Hietzing zu einem der lebenswertesten Bezirke Wiens.

Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsmittel

U-Bahn

- U4 Station „Unter St. Veit“
- ca. 7 Gehminuten
- Direkte Verbindung:
- Hietzing
- Schönbrunn

- Karlsplatz
- Stadtpark
- Schwedenplatz
- Heiligenstadt

Bus

- Linie 53A in unmittelbarer Umgebung
- Verbindung Richtung Hietzing, Speising und Ober St. Veit

Straßenbahn

- Linien 10 und 60 rasch erreichbar
- Direkte Verbindungen Richtung:
- Hietzing
- Westbahnhof
- Rodaun
- Bahnhof Meidling

Individualverkehr

Stadteinwärts

- Hietzinger Hauptstraße
- Schönbrunner Schlossstraße
- Wienzeile
- Innenstadt in ca. 15–20 Minuten erreichbar (verkehrsabhängig)

Stadtauswärts

- Schnelle Verbindung zur A1 Westautobahn
- Erreichbarkeit in rund 10 Minuten
- Optimale Anbindung Richtung Salzburg, Linz und Westösterreich

Fazit

Diese außergewöhnliche Penthousewohnung vereint die Ruhe und Exklusivität einer historischen Klosteranlage mit modernem Wohnkomfort, großzügigen Freiflächen und einer erstklassigen Lage in Hietzing. Als unbefristet vermietetes Objekt bietet sie eine seltene Gelegenheit für Anleger, Familien und Weitblicker, die heute investieren und morgen profitieren möchten.

Ein wertbeständiges Zuhause für die nächste Generation – in einer der schönsten Wohnlagen Wiens.

RECHTLICHE HINWEISE:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

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 BGBI. 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.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist nicht gebunden.

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

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap