WO NATUR BERÜHRT UND DAS LEBEN VERFÜHRT - EIN SELTENES JUWEL IN HIETZING



Objektnummer: 1794

Eine Immobilie von 2M Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laverangasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	1
Garten:	250,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	1.230.000,00 €
Betriebskosten:	563,43 €
USt.:	56,34 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Michaela Kühberger-Reiter

2M Immobilien e.U.























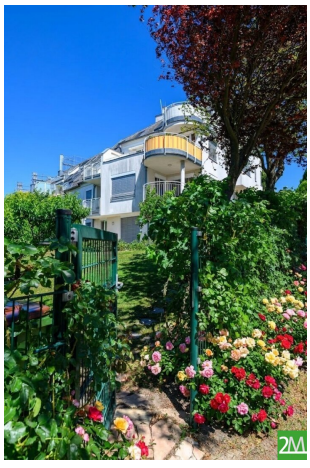
















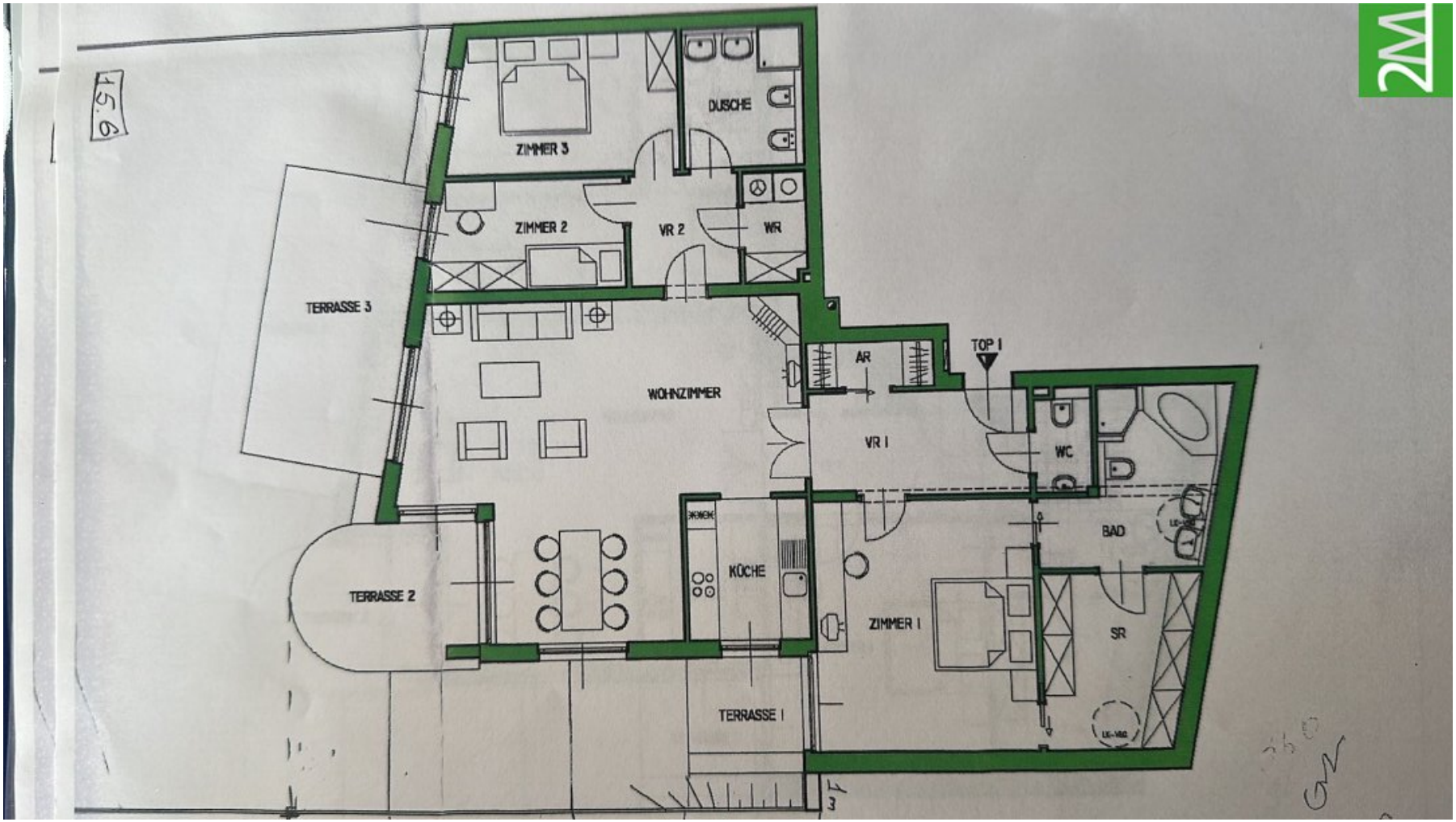
2M IMMOBILIEN
Mathias Mesaric, M.A.

2M Immobilien e.U.
Elisabethallee 43A/Top, 1130 Wien
Mobil: +43 650 80 22 435
E-Mail: mm@2m-immobilien.at

FN 413973 z, HG Wien
UID: ATU 68595848

www.2m-immobilien.at




15.6
ZIMMER 3
DUSCHE
ZIMMER 2
VR 2
WR
TERRASSE 3
WOHNZIMMER
AR
TOP I
VR I
WC
BAD
KÜCHE
TERRASSE 2
ZIMMER I
SR
TERRASSE I

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Gartenresidenz **erfüllt höchste Ansprüche an Wohnqualität, Design und Lebensgefühl**.

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 13. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie diese exklusive Gartenwohnung mit rund **140 m² Wohnfläche**, einem **ca. 250 m² (plus 250m²) großen, liebevoll angelegten Eigengarten**, sowie einer großzügigen ca. **70 m² Sonnenterrasse** – ein wahres Refugium für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und stilvolles Wohnen schätzen.

Bereits beim Betreten der Immobilie wird deutlich, dass hier Wert auf Qualität, Großzügigkeit und zeitlose Eleganz gelegt wurde. Der weitläufige **Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück** der Wohnung und beeindruckt durch seine lichtdurchflutete Atmosphäre mit raumhohen Terrassentüren sowie den direkten Zugang zur Terrasse und in den parkähnlichen Garten. Die **großen Glasflächen verbinden Innen- und Außenraum** auf harmonische Weise und schaffen ein einzigartiges Wohngefühl.

Der außergewöhnlich große Eigengarten mit einer grossen Rasenfläche samt Gartenhäuschen, vielen liebevoll **angelegten Rosenbeeten** und **Weinreben** entlang des gesamten Zaunes eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – von entspannten Stunden auf der Sonnenterrasse über stilvolle Gartenfeste bis hin zu einem sicheren Paradies für Kinder. Die **absolute Ruhelage** garantiert dabei höchste Wohnqualität und ein unvergleichliches Maß an Privatsphäre.

Die **hochwertige Ausstattung** unterstreicht den **exklusiven Charakter** dieser Immobilie. Edle Parkettböden, elegante Fliesen, eine moderne Fernwärme - Zentralheizung sowie hochwertige Materialien schaffen ein stilvolles Ambiente und sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt einem luxuriös **geräumigen Wohn-Esssalon, 3 Schlafzimmern, 2 Bädern**, erfüllt sämtliche Ansprüche einer anspruchsvollen Familie. Zwei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer – mit Badewanne und Dusche bieten ein Höchstmaß an Komfort und Funktionalität.

Auch in puncto Mobilität bleiben keine Wünsche offen: **Eine Tiefgarage** mit einem Stellplatz bieten ausreichend Platz für Ihr Auto und ist bequem über den Personenaufzug **barrierefrei** erreichbar.

Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Bus- und Straßenbahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Anbindung an die U4 Hietzing und weiter in die Innenstadt.

Highlights auf einen Blick

- ca. **140 m² Wohnfläche**
- ca. **500 m² sonniger Eigengarten**
- großzügige ca. **70 m² Terrasse** mit direktem Gartenzugang
- **absolute Ruhelage**
- lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- **offene Wohnküche**
- hochwertige Ausstattung mit edlen Materialien
- **zwei Badezimmer** mit **Badewanne** und Dusche
- drei WCs
- Parkett- und Fliesenböden
- **Tiefgaragenplatz**
- Personenaufzug
- ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- **exklusives Wohnambiente** im grünen Hietzing

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung vereint großzügiges Wohnen, die exklusive

Ausstattung und der einzigartige Außenbereich macht diese Wohnung zu einer **Immobilie der gehobenen Kategorie**.

Ein stilvoller **Rückzugsort für alle, die das Besondere suchen** – und dabei auf urbanen Komfort nicht verzichten möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie diese einzigartige Immobilie persönlich.

IHR 2M-IMMOBILIEN TEAM

Wir freuen uns auf SIE!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <3.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap