Erstbezug nach Sanierung: Fernblick mit Loggia & Garage



Objektnummer: 4760/727

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1965
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	580.000,00 €
Betriebskosten:	205,14 €
USt.:	22,90 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Victor Vassilev

Per.Fact Immo E.U.
Andreasgasse
1070 Wien





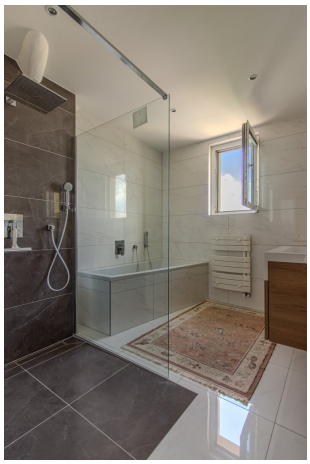












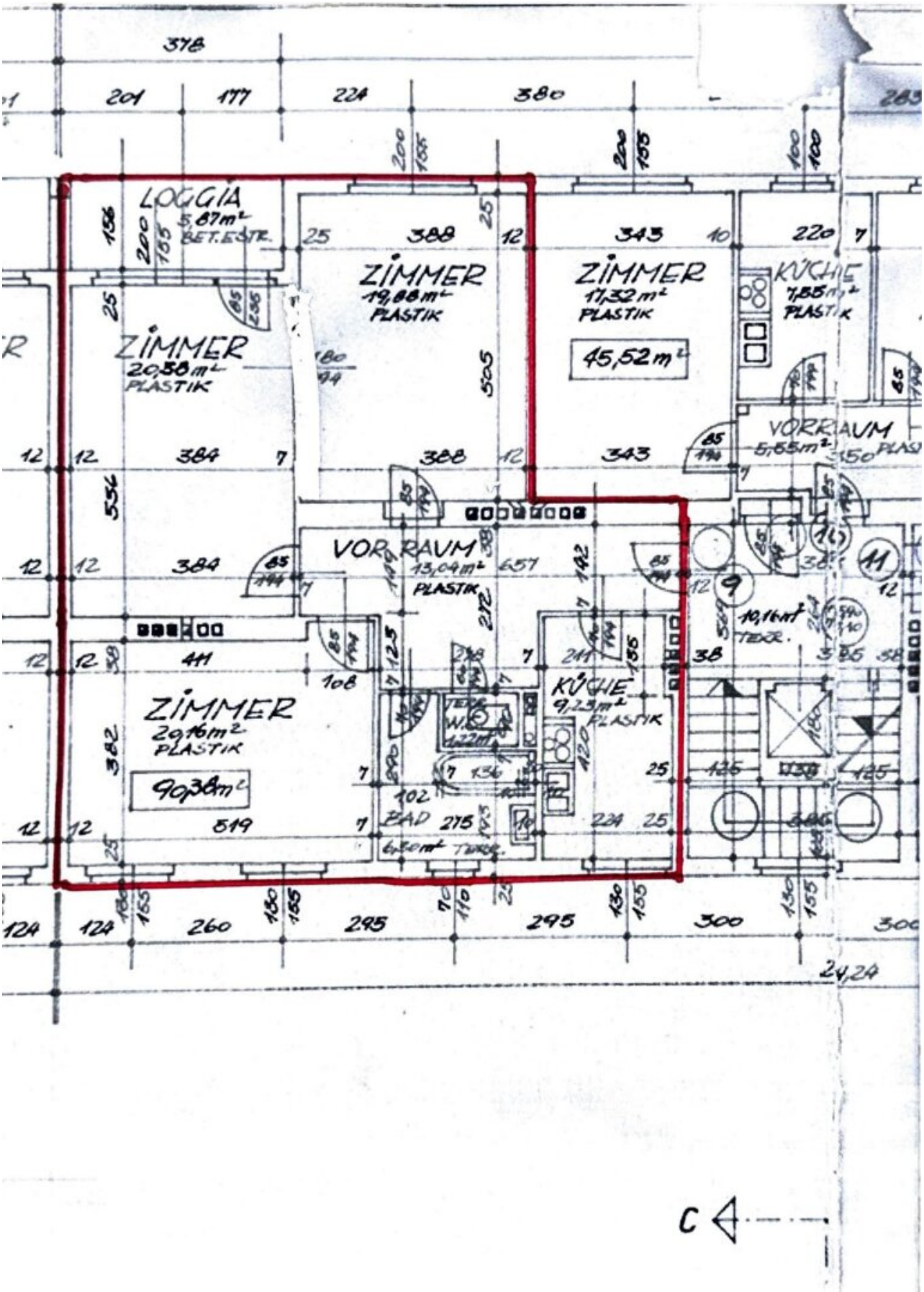











LOGGIA
5,87m²
BET.ESTR.
ZIMMER
19,88m²
PLASTIK
ZIMMER
17,32m²
PLASTIK
45,52m²
KÜCHE
7,55m²
PLASTIK
ZIMMER
20,58m²
PLASTIK
VORRAUM
5,65m²
VORRAUM
13,04m²
PLASTIK
10,16m²
TEPP.
ZIMMER
29,16m²
PLASTIK
9,38m²
KÜCHE
9,25m²
PLASTIK
BAD
6,50m²
TERR.
C

Objektbeschreibung

Diese ca. 90,5 m² große Eigentumswohnung im begehrten 13. Wiener Gemeindebezirk befindet sich im 4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses und bietet nach einer umfassenden und hochwertigen Modernisierung exklusiven **Erstbezug-Komfort**. Sie ist ab sofort bezugsfertig.

Das absolute Prachtstück der Wohnung ist das großzügige, rund **40 m² große Wohn-Esszimmer**. Von hier aus betreten Sie direkt die **gemütliche Loggia**, die dank ihrer Ausrichtung nach Süden **absolute Ruhelage** und viel Sonne garantiert.

Die gesamte Wohnung wurde mit neuen, eleganten Böden ausgestattet. Die separate Küche wurde komplett neu installiert und ist sofort einsatzbereit. Das moderne, neue Badezimmer lässt keine Wünsche offen und bietet sowohl eine Dusche als auch eine einladende Badewanne. Das WC ist praktisch separat angeordnet.

Ein einzigartiges visuelles Highlight: Der **unverbaubare, traumhafte Fernblick bis zur berühmten Otto-Wagner-Kirche**.

Für wohlige Wärme sorgt eine effiziente Gasheizung mit einer brandneuen Therme. Genügend Stauraum bietet ein eigenes, trockenes Kellerabteil.

Der Müllbereich des Hauses ist komfortabel von außen erreichbar.

Ein unschätzbarer Vorteil im 13. Bezirk: Im Kaufpreis ist bereits eine private Garage mit einem zus?ätzlichen Stellplatz direkt davor inbegriffen.

Die wichtigsten Daten im Überblick

- **Wohnfläche**: ca. 90,5 m²
- **Zustand**: Erstbezug nach Sanierung (neue Küche, neue Böden)
- **Badezimmer**: Neu gestaltet, ausgestattet mit Dusche UND Badewanne
- **Toilette**: Separates WC
- **Hauptraum**: Großzügiges Wohnzimmer (ca. 40 m²) mit Zugang zur Loggia

- **Außenbereich**: Sonnige Loggia mit absoluter Ruhelage Richtung Süden
- **Ausblick**: Unverbaubarer Fernblick zur Otto-Wagner-Kirche Richtung Norden
- **Kaufpreis**: € 580.000,-
- **Betriebskosten (BK)**: € 357,33 pro Monat
- **Bezug**: Ab sofort verfügbar
- **Garage BK**: 86,98 € (bestehend aus: BK: € 42,48 inkl. 20%, WEG 25,90 inkl. 20% MwSt., Rücklage 18,60 €)

Lage:

Nur wenige Gehminuten trennen Sie vom historischen Ortskern Ober St. Veits, der mit erstklassigen Nahversorgern, charmanten Boutiquen und traditionellen Wiener Heurigen dörflichen Charme versprüht.

Kindergärten und Schulen, Ärzte - dies alles finden Sie im 13. Bezirk. Gleichzeitig sichert die exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U4, Buslinien) eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Naturbegeisterte schätzen die unmittelbare Nähe zum Roten Berg, dem Girzenberg sowie dem Lainzer Tiergarten, die direkt vor der Haustür zu sportlichen Aktivitäten und erholsamen Spaziergängen im Grünen einladen.

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap