

## **DACHGESCHOSS-TRAUM auf einer Ebene in bester Hietzinger Ruhelage**



**Objektnummer: 268**

**Eine Immobilie von RPI Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1130 Wien                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 197,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 197,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 63,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,34                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.850.000,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

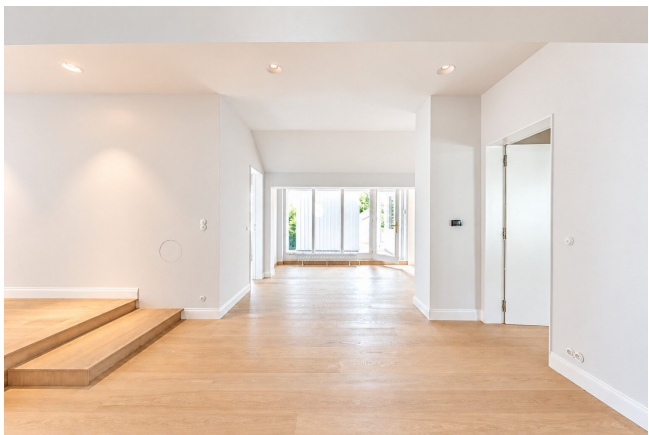


**Alexander Prendinger**

RPI Real GmbH  
Neulinggasse 6  
1030 Wien

T + 43 664 522 74 22



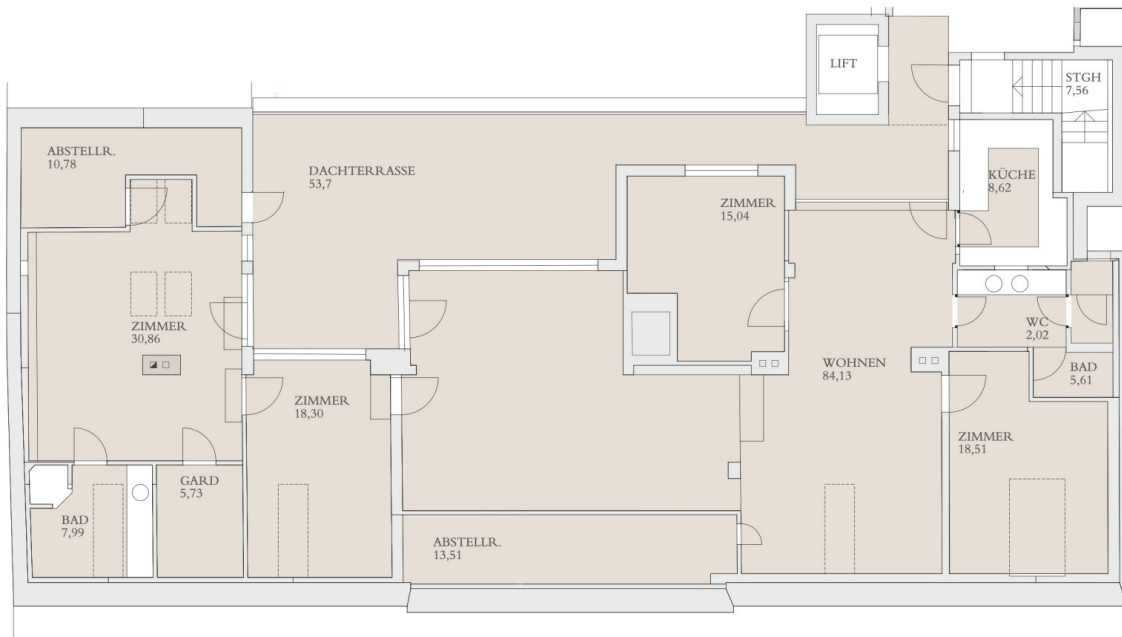








BIEDERMEIERHAUS  
WATTMANNASSE 13  
VERKAUFSPLAN



TOP № 7

*DACHGESCHOSS*

## Objektbeschreibung

Nur wenige Schritte vom Hietzinger Platz und Schönbrunner Schlosspark entfernt, befindet sich diese großzügige Dachgeschosswohnung in absoluter Ruhelage und auf einer Ebene.

Die Wohnung bietet rund 197 m<sup>2</sup> Wohnfläche und erstreckt sich über das gesamte oberste Geschoss eines charmanten Biedermeierhauses.

Das Herzstück ist der beeindruckende Wohnbereich mit ca. 85 m<sup>2</sup> und großer Fensterfront mit Blick ins Grüne. Von hier gelangt man direkt auf die rund 54 m<sup>2</sup> große Terrasse – mit viel Platz für einen Ess- und Loungebereich, sowie für Hochbeete und Pflanzen.

Eine Klimaanlage sorgt auch im Sommer für ein angenehmes Raumklima.

Das Highlight: Der Lift führt direkt vom Erdgeschoss bis zur Terrassen- bzw. Wohnebene.

### Raumaufteilung

- ca. 197 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 221 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 54 m<sup>2</sup> Terrasse direkt von der Wohnebene begehbar
- großer Wohnbereich mit ca. 85 m<sup>2</sup> mit Blick in den Garten
- 4 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite und freistehender Badewanne
- moderner Küchenbereich mit hochwertigen Geräten

- Schrankraum
- 2 Abstellbereiche
- Lift direkt auf die Terrassen- und Wohnebene
- hochwertige Holz- und Fliesenböden

Eine wirklich besondere Wohnung für alle, die viel Platz, eine große Terrasse und eine ruhige Lage in unmittelbarer Nähe zum Hietzinger Platz und Schönbrunn suchen.

Ein neuer Energieausweis ist derzeit in Erstellung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <500m  
 Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <1.500m  
 Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
 Bank <500m  
 Post <500m  
 Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap