Hietzing Deluxe! Generalsanierte Luxuswohnung mit riesiger Privatgarage! Großer Garten + Riesige Terrassen + 4 Zimmer, 3 Bäder, 3 WCs und viel Raum! Premium Wohngefühl!



Objektnummer: 299984

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

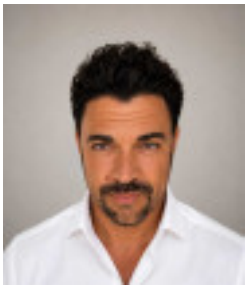
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ghelengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	196,78 m²
Nutzfläche:	260,74 m²
Gesamtfläche:	341,71 m²
Zimmer:	3
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	133,96 m²
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 158,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.632,12 €
Betriebskosten:	429,71 €
USt.:	42,97 €

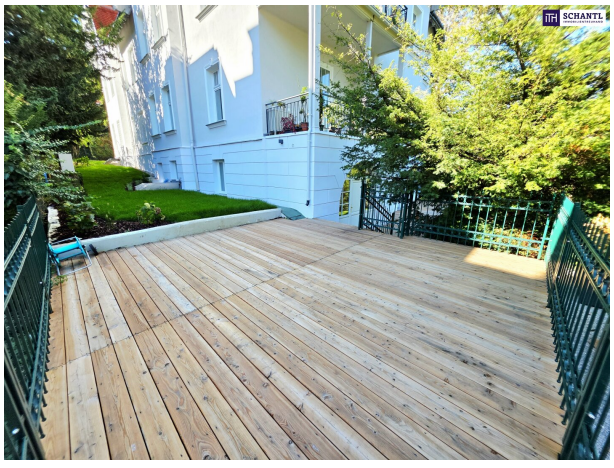
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









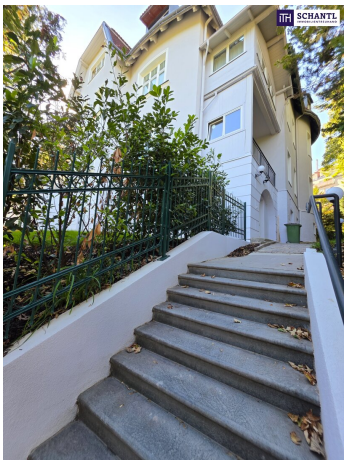






















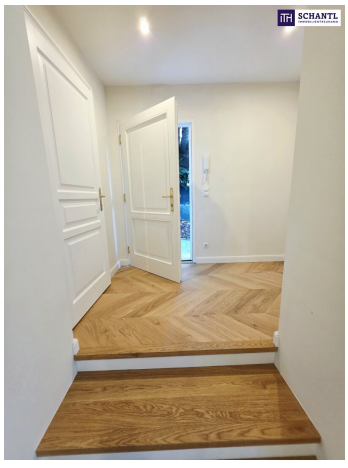








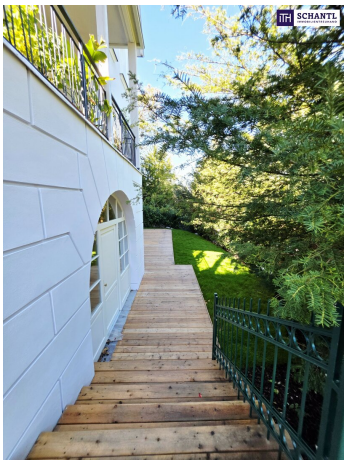


















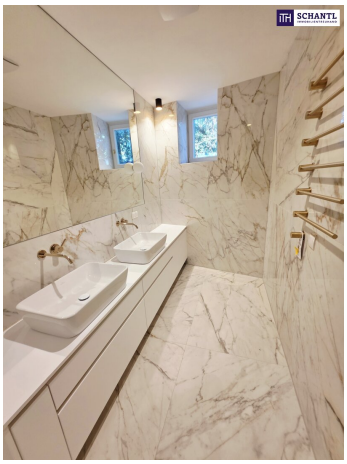










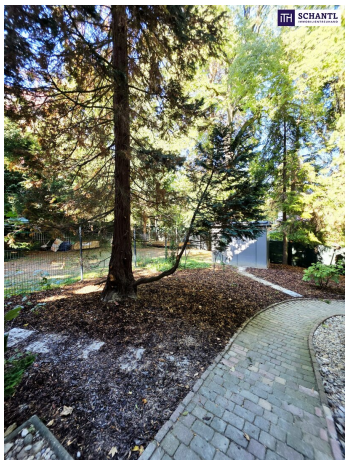














SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Studio Licht
Ingenieurbüro für Innenarchitektur, 1040 Wien

Nicole Lichtenegger
+43664 485 33 81

office@studio-licht.at
studio-licht.at

Datum **05.08.2025**
Maßstab **1:100 | A3**

Projekt **Ghelengasse 30, 1130 Wien**
Inhalt **GR - Möblierung**

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



GHELENGASSE

Studio Licht
Ingenieurbüro für Innenarchitektur, 1040 Wien

Nicole Lichtenegger
+43664 485 33 81

office@studio-licht.at
studio-licht.at

Datum **05.08.2025**
Maßstab **1:100 | A3**

Projekt **Ghelengasse 30, 1130 Wien**
Inhalt **GR - Möblierung**

Objektbeschreibung

Hietzing Deluxe! Generalsanierte Luxuswohnung mit riesiger Privatgarage! Großer Garten + Riesige Terrassen + 4 Zimmer, 3 Bäder, 3 WCs und viel Raum! Premium Wohngefühl!

Ihr privates Gartenparadies in einer der schönsten Wohnlagen Wiens!

Ankommen, Wohlfühlen und Seele baumeln lassen... Bequem in der eigenen, riesigen Garage parken!

Ihre neue Gartenwohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC, einen riesigen Wohn-Essbereich mit hochwertiger und überkomplett ausgestatteter Einbauküche, sowie mehreren Ausgängen zu einer großen Terrasse sowie dem Vorgarten, 3 getrennt begehbare Schlafzimmer, wobei eines, einen eigenen Schrankraum mit viel Stauplatz hat, 3 großzügige und stylische Luxusbäder, 2 weitere WCs, insgesamt 3 Abstellräume, wovon ein großer Abstellraum Platz für Waschmaschine und Trockner bietet, sowie einen kleinen Arbeitsbereich.

Highlights: Riesige Privatgarage mit ca. 81m² / Großer Eigengarten / 2 große Terrassen / 3-fach isolierte neue Fenster / Luftwärmepumpe / Ruhelage uvm...

2024/2025 wurde bereits die Fassade und das Stiegenhaus liebevoll saniert.

Wo Großzügigkeit auf Grün trifft!

Wohnfläche: ca. 196,78m² + 2 Terrassen: ca. 47,76m² + Traumgarten: ca. 133,96m² + Kellerabteil

Privatgarage: ca. 81m²

Kaufpreis: € 1.990.000.-

Bezug: ab sofort

Worauf warten Sie noch? Wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

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 <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <1.000m
Universität <750m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap