Familienwohnung mit Garten und zwei Terrassen – Wärmepume mit Kühlung



Objektnummer: 28454

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Granichstaedtengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	112,82 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	137,05 m²
Keller:	3,63 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	890.000,00 €

Provisionsangabe:

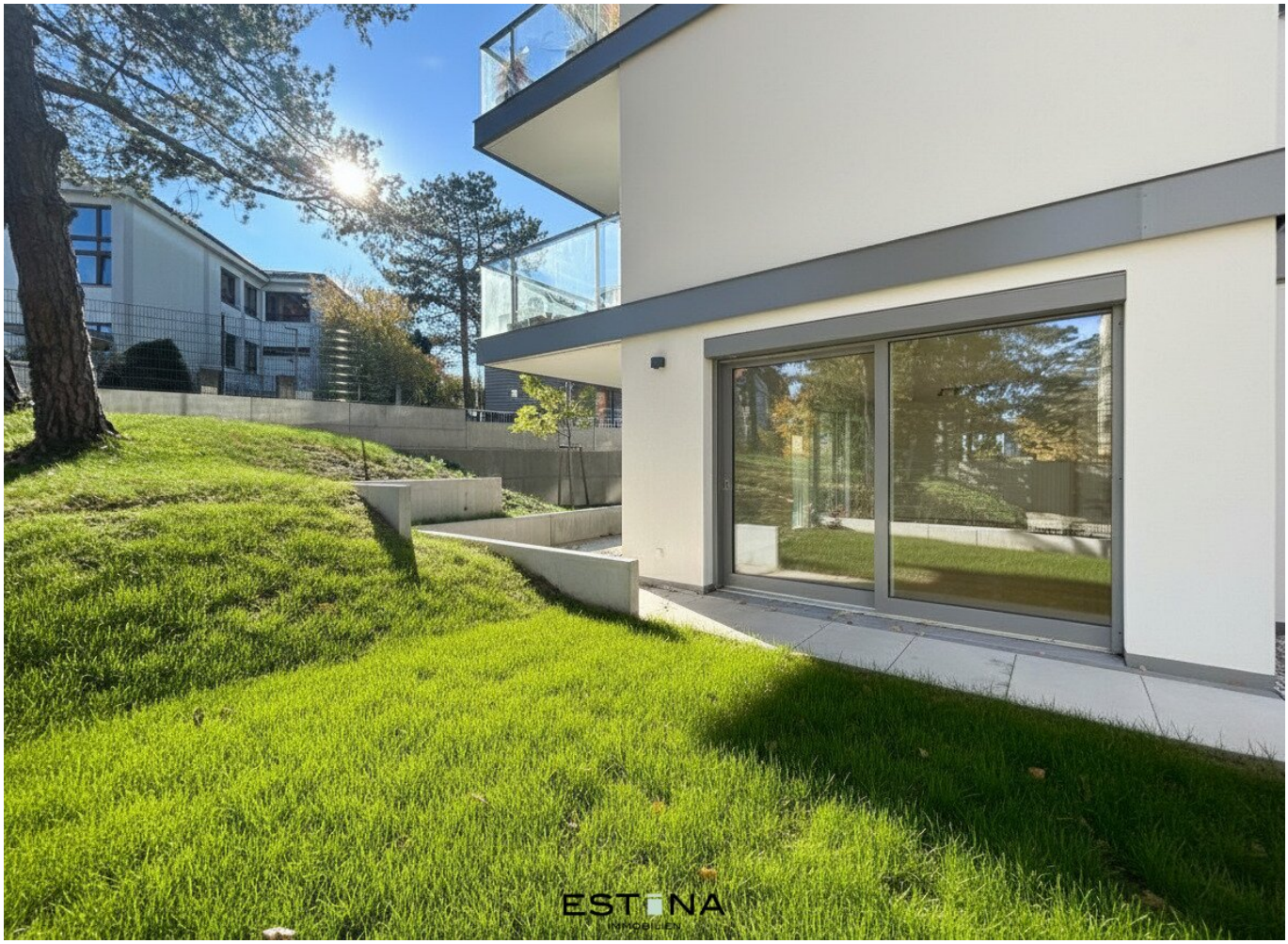
32.040,00 € inkl. 20% USt.

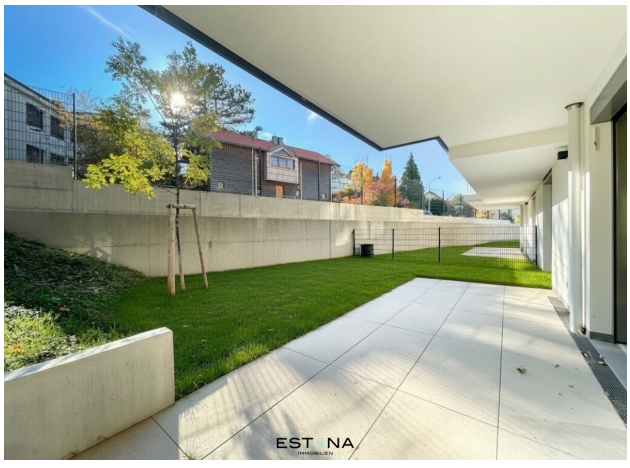
Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien























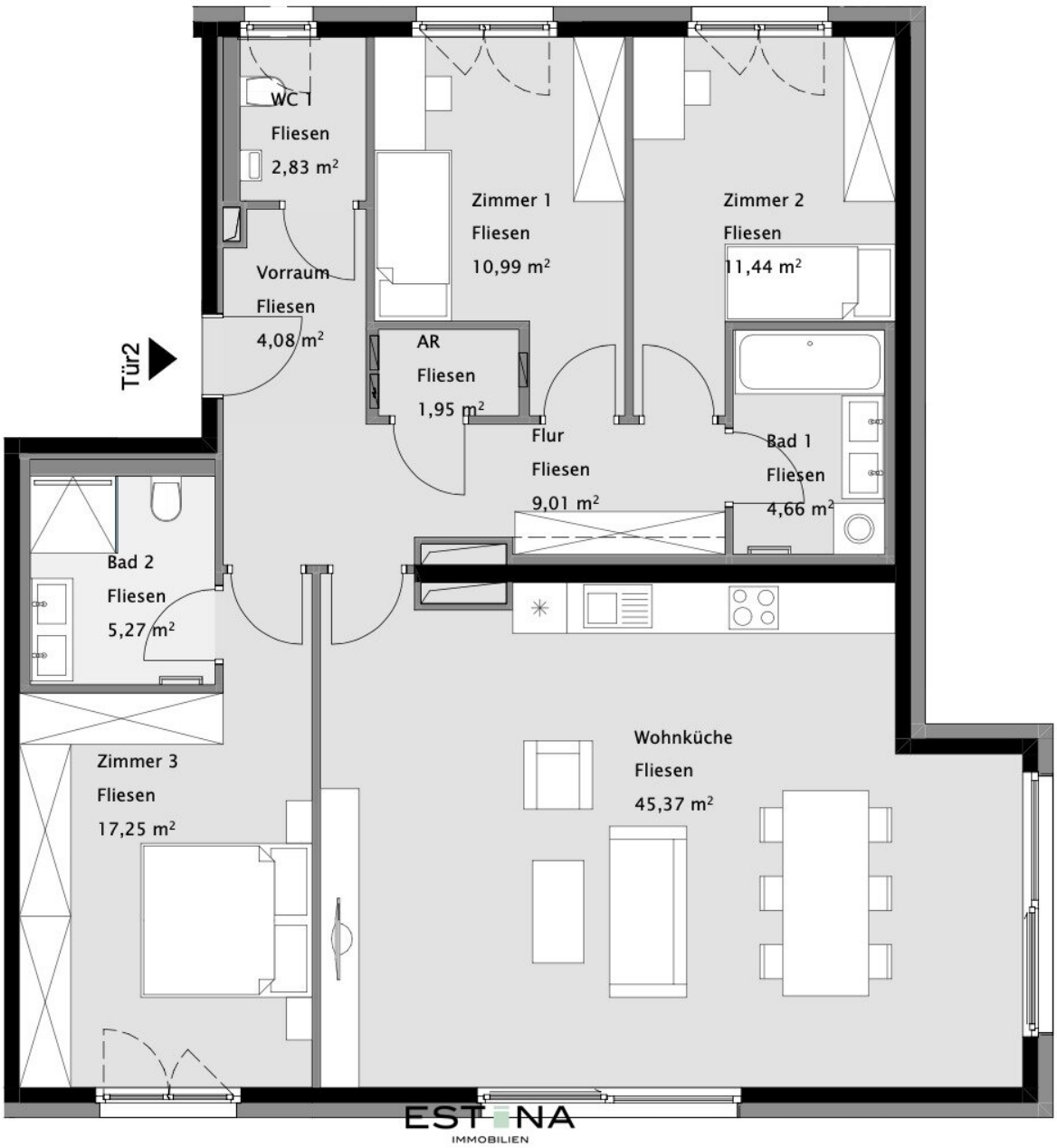









ESTINA
IMMOBILIEN


WC 1
Fliesen
2,83 m²
Zimmer 1
Fliesen
10,99 m²
Zimmer 2
Fliesen
11,44 m²
Vorraum
Fliesen
4,08 m²
Tür2
AR
Fliesen
1,95 m²
Flur
Fliesen
9,01 m²
Bad 1
Fliesen
4,66 m²
Bad 2
Fliesen
5,27 m²
Zimmer 3
Fliesen
17,25 m²
Wohnküche
Fliesen
45,37 m²
ESTINA
IMMOBILIEN

WIENBLICK

Granichstaedtengasse 73A
1130 Wien

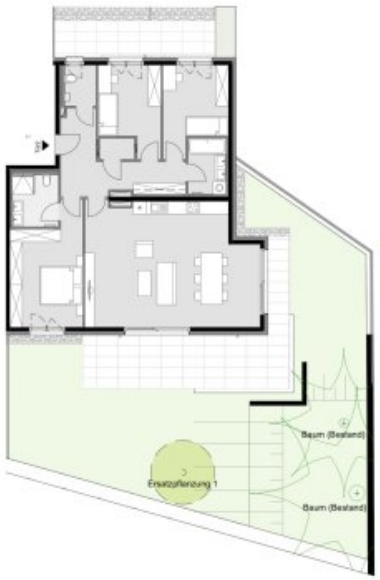
Tür 2
Erdgeschoß

Wohnfläche:	112,85 m2
Terrasse:	41,85 m2
Garten:	137,06 m2
Keller:	3,63 m2



0 5m

Tür 2 Maßstab 1:100



0 10m

GR Erdgeschoss Maßstab 1:200



Datum: 26.07.2022

ARCHITEKTEN

HAWLIK GERGINSKI
ARCHITEKTEN ZT GMBH

BAUTRÄGER

AUDA
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

EXKLUSIVVERTRIEB

ESTINA
IMMOBILIEN

N

Maßstab1:100

Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bausausführung infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten. Änderungen der Nutzfläche und Freiflächen bis zu +/-3% sind zulässig. Alle Maße sind in Zentimeter. Türkoten sind Durchgangslichten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt, Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

0 5 10m

ESTINA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

In herrlicher **Grünlage des 13. Bezirks**, in unmittelbarer Nachbarschaft zum **Lainzer Tiergarten** und dennoch gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, gelangen **im Projekt Wienblick insgesamt 10 Wohnungen** zum Verkauf.

Die **2- bis 5-Zimmer-Wohnungen des Neubaus** verfügen über **durchdachte und effizient gestaltete Grundrisse**. Das Gebäude überzeugt mit seiner **zeitgemäßen Bauweise**, **großzügigen Freiflächen** zu den einzelnen Wohnungen und einer **modernen Ausstattung**. Bereits ab den unteren Geschoßen eröffnet sich ein **wundervoller Weitblick ins Grüne und Richtung Stadt**. Zusätzlich stehen den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine **Tiefgarage**, großzügige **Kellerabteile** sowie ein **Fahrradabstellraum** zur Verfügung.

Das Projekt Wienblick befindet sich in **ruhiger Lage**, umgeben von **viel Grün** und der für Hietzing typischen **kleinteiligen Wohnbebauung**. Die unmittelbare Umgebung bietet vielfältige **Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten**, einladende **Gastronomiebetriebe** sowie **Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf** in Gehweite.

Die **Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** ist durch die **fußläufig erreichbaren Buslinien 56A und 56B**, die in der **Speisinger Straße** verkehrende **Straßenbahnlinie 60** mit Verbindung Richtung **U4 Hietzing bzw. Rodaun** sowie den **Bahnhof Wien-Speising** gut gewährleistet.

Hietzing ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, traditionellen Villenvierteln und dem über die Landesgrenzen hinaus bekannten **Tiergarten Schönbrunn**. Charakteristisch für den Bezirk sind die überschaubare Siedlungsstruktur, zahlreiche Gärten und Parks sowie die Nähe zum Wienerwald. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Die Verbindung aus **ruhigem Wohnumfeld, Grünräumen und guter Infrastruktur** schafft attraktive Voraussetzungen für unterschiedliche Lebenssituationen und macht den Standort insbesondere auch für **Familien** interessant.

Diese Wohnung **im Erdgeschoss** bietet **ein gemütliches Zuhause auf höchstem Niveau** und verfügt über einen **gut durchdachten und offenen Grundriss**, der sich wie folgt unterteilt:

- **Vorzimmer** mit Platz für eine Garderobe

- geräumige, sonnendurchflutete **Wohnküche** mit **Ausgang auf die umliegende Terrasse und in den Südgarten**

- großes **Schlafzimmer** mit ausreichend **Platz für Schrankverbauten**

- **Bad en suite** mit Dusche, Waschtisch und WC

- **Badezimmer** ausgestattet mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und Waschtisch

- **Abstellraum**

- **Toilette** mit Handwaschbecken und **Fenster**

- 2 weitere Zimmer mit **Ausgang auf die Gartenterrasse**

360° Besichtigung

Ergänzt wird das Angebot mit einem zugehörigen **Kellerabteil, einem Fahrradabstellraum und einer Tiefgarage mit optional erwerbbarem Stellplatz.**

Ausstattung:

- schöne **Eichenparkettböden**

- **Fußbodenheizung**

- **großflächige Schiebetüren** im Wohnbereich

- **außenliegende Beschattung** (Rolläden)

- die Wohnung ist **unmöbliert**

Infrastruktur:

Dieses mit **hochwertigen Materialien** und in **ansprechender Architektur** ausgeführte **Wohnprojekt** befindet sich in **Hietzing am Fuße des Lainzer Tiergartens**. Dieses Naherholungsgebiet ist ein weitläufiges und urtümliches Stück Wienerwald, reich an Pflanzen und Tieren, versorgt den Bezirk mit **herrlicher Frischluft** und ist als Naherholungsgebiet beliebt und geschätzt. Unweit der Granichstaedtengasse finden sich diverse Supermärkte, fußläufig erreichbare **Volksschulen** und bestens ausgestattete **Sport- und Spielplätze**. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt die Pfarrkirche **St. Hubertus** mit seinem **Kindergarten**, diverse **Arztpraxen** und das **Krankenhaus Hietzing** und das **Orthopädische Spital Speising** sind schnell zu erreichen.

Kosten:

Kaufpreis: € 890.000,-

Vermittlungshonorar: € 32.040,00 (inkl. 20% USt.)

Kaufpreis Stellplatz: € 33.000,-

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44.**