TOP LAGE - Grüner Wohntraum in Hietzing: Stilvolle 3-Zimmer-Oase nur 650m vom Lainzer Tiergarten, nahe Himmelhof & Schönbrunn



Objektnummer: 1587/65123

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,20 m²
Heizwärmebedarf:	C 98,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	136,71 €
USt.:	13,67 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien













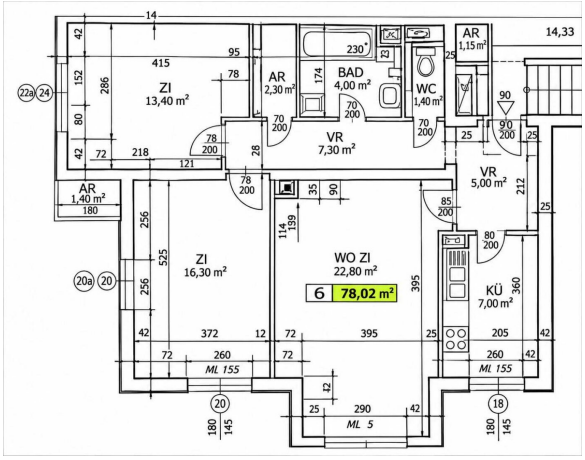




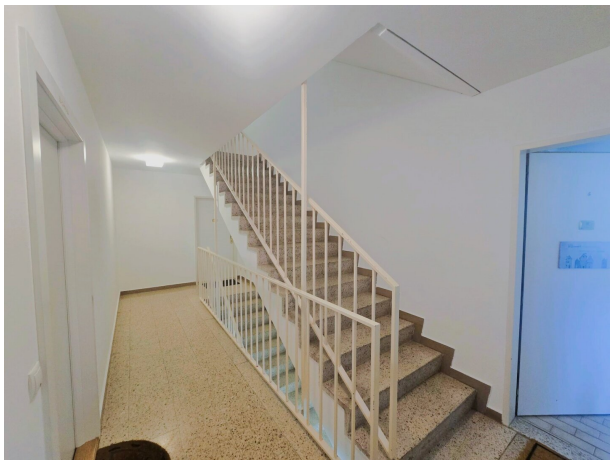





AR
Bad
WC
Zimmer
VR
VR
Zimmer
Zimmer
Küche


14
14,33
ZI
13,40 m²
AR
2,30 m²
BAD
4,00 m²
WC
1,40 m²
AR
1,15 m²
VR
7,30 m²
VR
5,00 m²
AR
1,40 m²
ZI
16,30 m²
WO ZI
22,80 m²
6 78,02 m²
KÜ
7,00 m²
ML 155
ML 155
ML 5
415
218
121
372
260
260
290
395
180
145
180
145





Objektbeschreibung

OBJEKTBESCHREIBUNG:

In einer der begehrtesten und exklusivsten Wohngegenden Wiens gelangt diese perfekt aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Das im Jahr 1987 errichtete Wohngebäude besticht durch seine gepflegte Substanz und die absolut ruhige, grüne Nachbarschaft nahe dem Himmelhof und dem Lainzer Tiergarten.

Auf knapp 78 m² erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der ideal für Paare mit Platzbedarf oder Kleinfamilien geeignet ist. Durch die zentralbegehbare Raumaufteilung mit zwei separaten Vorräumen bietet die Wohnung ein hohes Maß an Privatsphäre.

RAUMAUFTEILUNG:

Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügigen, lichtdurchfluteten Räume und die optimale Trennung von Wohn- sowie Schlafbereichen und ist auf 78m² wohnfläche folgendemaßen aufgeteilt:

- **Haupt-Vorraum (ca. 5,0 m²):** Einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe.
- **Wohnzimmer (ca. 22,8 m²):** – hell und mit viel Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen großen Esstisch, mit Parkett ausgestattet
- **Separater Küchenbereich (ca. 7,0 m²):** Angenehm dimensioniert, um kulinarische Ideen perfekt umzusetzen.
- **Zwischen-Vorraum / Flur (ca. 7,3 m²):** Schafft eine ruhige Barriere zum privaten Schlafbereich.
- **Schlafzimmer 1 (ca. 16,3 m²):** Ein herrlich geräumiges Schlafzimmer mit viel Stellfläche für einen großen Kleiderschrank.
- **Schlafzimmer 2 (ca. 13,4 m²):** Ideal nutzbar als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer.

- **Badezimmer (ca. 4,0 m²):** Ausgestattet mit einer entspannenden Badewanne und der hauseigenen Kombitherme.

- **Separates WC (ca. 1,4 m²):** Praktisch vom Badezimmer getrennt und vom Flur aus begehbar, mit Handwaschbecken ausgestattet

- **Abstellraum (ca. 2,3 m²):** Der perfekte Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte und Koffer.

LAGE & INFRASTRUKTUR:

Hier wohnen Sie in einer absoluten Nobelgegend, die imperiales Flair mit einzigartigem Freizeitwert verbindet:

- **Natur pur & Atemberaubender Ausblick:** Das **Adolfstor des Lainzer Tiergartens** liegt nur ca. 650 Meter entfernt und ist in rund 10 Gehminuten erreichbar. Die geschichtsträchtige **Himmelhof-Wiese** befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft und bietet einen der **atemberaubendsten Panoramablicke über ganz Wien** – ein magischer Ort direkt vor Ihrer Haustür.

- **Schloss Schönbrunn & Tiergarten:** Das weltberühmte imperiale Erbe Wiens liegt praktisch in Ihrer Nachbarschaft. Der weitläufige Schlosspark Schönbrunn mit der Gloriette sowie der älteste und beste Zoo der Welt (**Tiergarten Schönbrunn**) bieten ein unvergleichliches Kultur- und Freizeitangebot direkt im Bezirk.

- **Lebensqualität & Charme:** Der historische Ortskern von Ober St. Veit bietet dörflichen Charme gepaart mit urbaner Infrastruktur: Erstklassige Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie namhafte Gastronomie (z. B. Plachutta Hietzing) sind schnell erreicht.

- **Perfekte Anbindung:** Die nahegelegene **U4-Station Ober St. Veit** bringt Sie in nur ca. 15–20 Minuten direkt und staufrei in das Wiener Stadtzentrum (Karlsplatz/Stephansplatz).

KAUFPREIS: € 429.000,- lasten und Bestandfrei

monatliche Vorschreibung:

Reparaturrücklage €84,15 0% MwSt.

Betriebskosten: €136,71 10% MwSt.

USt. BK € 13,67

Insgesamt Brutto: €234,53

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau S.Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergaße 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder Gesellschaft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap