# Sonne, Ruhe und Südloggia – helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Ober St. Veit



**Objektnummer: 2403/84**

**Eine Immobilie von VARO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Baujahr:** | 1989 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 53,20 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 3,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,07 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,73 |
| **Kaufpreis:** | 225.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 142,50 € |
| **Heizkosten:** | 53,20 € |
| **USt.:** | 23,73 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**VARO Office**

VARO Immobilien GmbH
Zelinkagasse 10
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















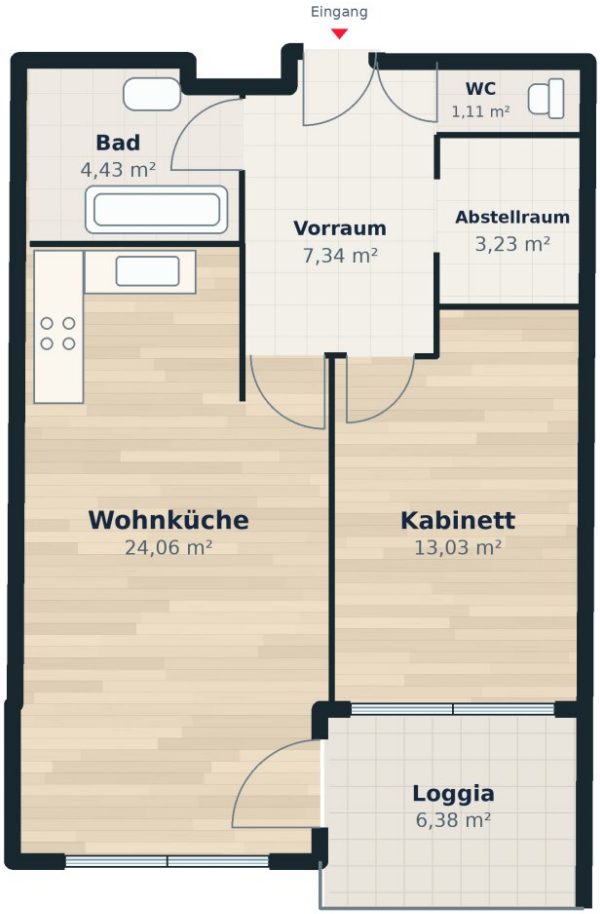


VARO IMMOBILIEN

## Wohnungsgrundriss

**53,20 m²**
Wohnfläche

**6,38 m²**
Loggia




Schematische Darstellung · Flächen laut Originalplan

# Objektbeschreibung

## Highlights

- Helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 53 m² Wohnfläche im ersten Obergeschoß
- Ca. 24 m² große Wohnküche mit direktem Zugang zur 6m² großen Südloggia
- Südseitiges Schlafzimmer mit ca. 13 m² und praktischer Schranknische
- Zentraler Vorraum mit ca. 7 m² und direkt zugänglichem Abstellraum mit ca. 3 m²
- Gepflegte Wohnung mit Gestaltungsspielraum für Küche und Bad
- Wohnhausanlage aus dem Jahr 1989 mit Kellerabteil, Fahrradabstellbereich und Waschküche

## Die Wohnung

Viel Tageslicht, ein gut geschnittener Grundriss und eine Südloggia mit Blick in den Innenhof prägen diese ruhige 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Ober St. Veit. Sie liegt im ersten Obergeschoß einer sehr gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr 1989 und bietet **ca. 53 m² Wohnfläche sowie eine ca. 6 m² große Loggia**. Wohnküche und Schlafzimmer sind nach Süden ausgerichtet.

Herzstück der Wohnung ist die **ca. 24 m² große Wohnküche**. Die offene Küchennische lässt Platz für einen Esstisch und einen gemütlichen Sitzbereich. Direkt vom Wohnraum geht es auf die Südloggia, auf der sich ein kleiner Sitzplatz mit Blick in den Innenhof einrichten lässt.

Das **ca. 13 m² große Schlafzimmer**, im Grundriss als Kabinett bezeichnet, blickt auf die Loggia und in den Innenhof. Eine praktische Nische bietet Platz für einen Kleiderschrank oder einen passgenauen Einbaukasten. Die Fenster der Wohnung sind zweifach verglast und mit Jalousien ausgestattet.

Der **ca. 7 m² große Vorraum** bietet Platz für eine Garderobe und erschließt sämtliche Räume zentral. Das Badezimmer mit Badewanne, das separate WC und der großzügige Abstellraum sind direkt vom Vorraum aus zugänglich. So lässt sich vieles, was im Alltag griffbereit sein soll, bequem unterbringen.

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und bietet Raum für eigene Wohnideen. Die bestehende Küche ist voll funktionsfähig. Wer der Wohnung eine persönliche Note geben

möchte, kann die Küche nach eigenen Vorstellungen modernisieren und die Bodenbeläge je nach Geschmack beibehalten oder erneuern.

## Gut zu wissen

Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt. Das Heizkostenakonto ist in der monatlichen Vorschreibung enthalten. Die Abrechnung erfolgt einmal jährlich. Ein Elektrobefund liegt vor.

Zur Wohnung steht ein trockenes Kellerabteil zur Verfügung. Im Haus befinden sich außerdem ein Fahrradabstellbereich und eine Waschküche. Ein Großteil der Wohnungen wird von den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt.

Ein Stellplatz im Eigentum der Wohnungseigentümergemeinschaft kann separat angemietet werden. Die Garage ist direkt über das Stiegenhaus erreichbar, in dem sich die Wohnung befindet.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Auhofstraße im beliebten 13. Wiener Gemeindebezirk, in ruhiger und grüner Wohnlage zwischen dem Streckerpark und dem Wolfrathplatz.

Die Umgebung verbindet den besonderen Charme Hietzings mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Begrünte Straßenzüge, gepflegte Wohnhäuser und zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten sorgen für eine besonders hohe Lebensqualität. Gleichzeitig sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Der nahe gelegene Streckerpark bietet Grünflächen, Spazierwege und Möglichkeiten zur Erholung direkt in der Umgebung. Auch der Lainzer Tiergarten ist rasch erreichbar und eignet sich hervorragend zum Spazieren, Laufen und für sportliche Aktivitäten in der Natur.

In der Umgebung befinden sich unter anderem:

- Supermärkte und Nahversorger wie Billa und Spar
- Bäckereien, darunter die Bäckerei Schwarz
- Apotheke
- Cafés, Restaurants und weitere gastronomische Angebote
- Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen
- Die Schule der Dominikaner in unmittelbarer Nähe

- Parks, Grünflächen und zahlreiche Spielplätze
- Sport- und Freizeitmöglichkeiten

Der Wolfrathplatz bietet neben Einkaufsmöglichkeiten auch verschiedene Lokale und Cafés, die zum Verweilen einladen. Die familienfreundliche Umgebung mit Schulen, Grünflächen und Spielplätzen macht die Lage besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die U4-Station Ober St. Veit sowie der Verkehrsknoten Hütteldorf mit Anschluss an die U4 und die S-Bahn-Linie S45 sind in wenigen Minuten erreichbar. Damit bestehen schnelle Verbindungen in die Wiener Innenstadt und zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Mit dem Auto ist die Westeinfahrt gut erreichbar.

******Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers beziehungsweise Dritter und wurden von uns nicht gesondert überprüft. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen bleiben vorbehalten. Flächen- und Maßangaben verstehen sich als Circa-Angaben. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich vereinbarten Inhalte.******

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap