Altbau trifft Grünidylle I 3 Zimmer Gartenwohnung mit Veranda



Objektnummer: 4724/20247

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ghelengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1909
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	218,35 m²
Heizwärmebedarf:	E 158,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	185,78 €
USt.:	18,58 €

Provisionsangabe:

3% zuzüglich Ust.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH








© real agency



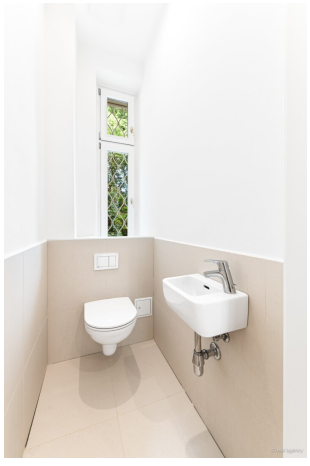



© real agency






© real agency









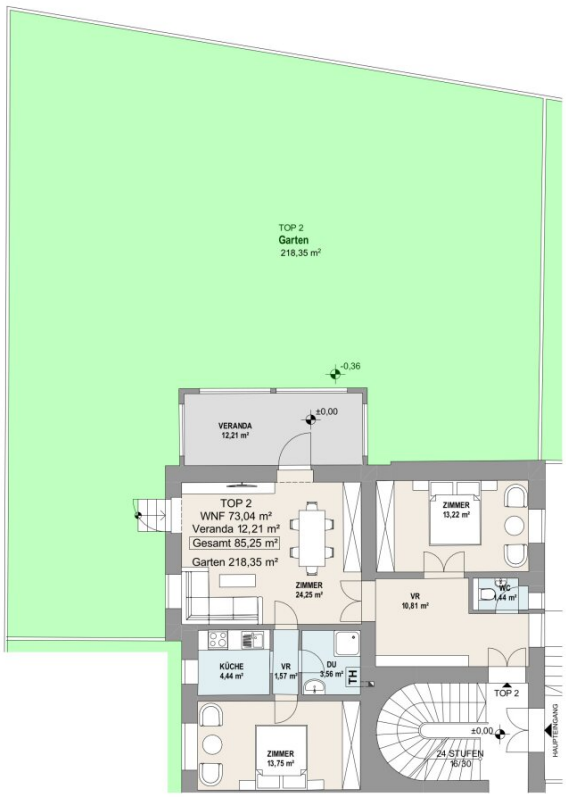

№ 30

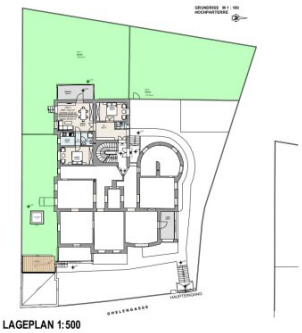

Nº30











LAGEPLAN 1:500
GHELENGASSE 30

TOP 2
WNF 73,04 m²
VERANDA 12,21 m²
Gesamt 85,25 m²

GARTEN 218,35 m²

GRUNDRISS M 1 : 100
HOCHPARTERRE

1130 WIEN GHELENGASSE 30

Objektbeschreibung

Eine Immobilie mit besonderem Charakter: Diese stilvoll sanierte 3-Zimmer-Gartenwohnung vereint zeitlose Eleganz, privaten Freiraum und die Vorzüge einer etablierten Wiener Wohnlage.

Auf ca. 73 m² Wohnfläche präsentiert sich ein sorgfältig gestaltetes Zuhause mit einer klaren und harmonischen Raumaufteilung. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden verleihen den Räumlichkeiten eine dezente Eleganz und schaffen ein anspruchsvolles, zugleich behagliches Wohnambiente.

Der eigentliche Reiz dieser Residenz eröffnet sich im Außenbereich. Die großzügige, westseitig ausgerichtete Veranda bildet eine natürliche Erweiterung des Wohnraums und lädt dazu ein, die Nachmittags- und Abendsonne in privater Atmosphäre zu genießen. Der angrenzende eigene Garten verleiht der Wohnung eine besondere Qualität und schafft einen seltenen privaten Rückzugsraum mitten in Wien.

Die Ausstattung wurde auf zeitgemäßen Wohnkomfort ausgerichtet und umfasst unter anderem ein hochwertiges Badezimmer mit Dusche, sowie einen Kabel- bzw. Satelliten-TV-Anschluss. Ein separater Fahrradraum ergänzt das Angebot.

Eine besondere Adresse in Hietzing:

1130 Wien steht für eine außergewöhnliche Verbindung aus urbaner Lebensqualität, Ruhe und naturnahem Wohnen. Die unmittelbare Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Kindergarten und weiteren Einrichtungen des täglichen Lebens.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung überzeugt: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung innerhalb Wiens.

Diese Gartenwohnung richtet sich an Menschen, die das Besondere nicht durch Größe, sondern durch **Qualität, Privatsphäre und Atmosphäre** definieren.

Kaufpreis: € 850.000,–

Eine private Gartenoase in Hietzing – stilvoll, zurückgezogen und zugleich bestens in das urbane Leben Wiens eingebunden.

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 <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