

## Traumhafte 2-Zimmerwohnung in Ruhelage



**Objektnummer: 21045**

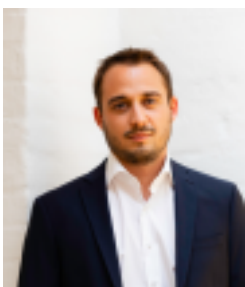
**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Granichstaedtergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	50,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,12 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,78
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

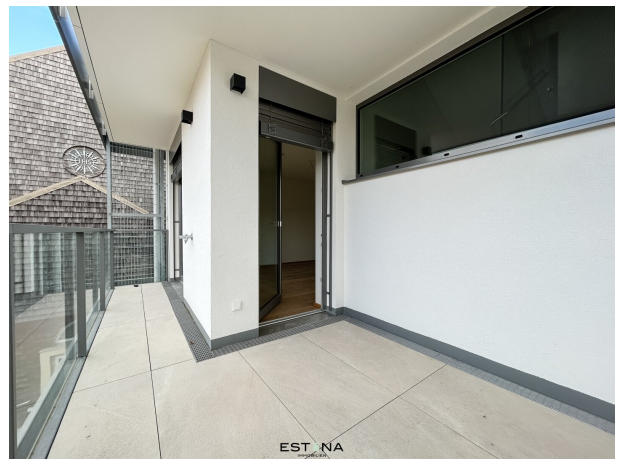
14.328,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benedikt Wawra**

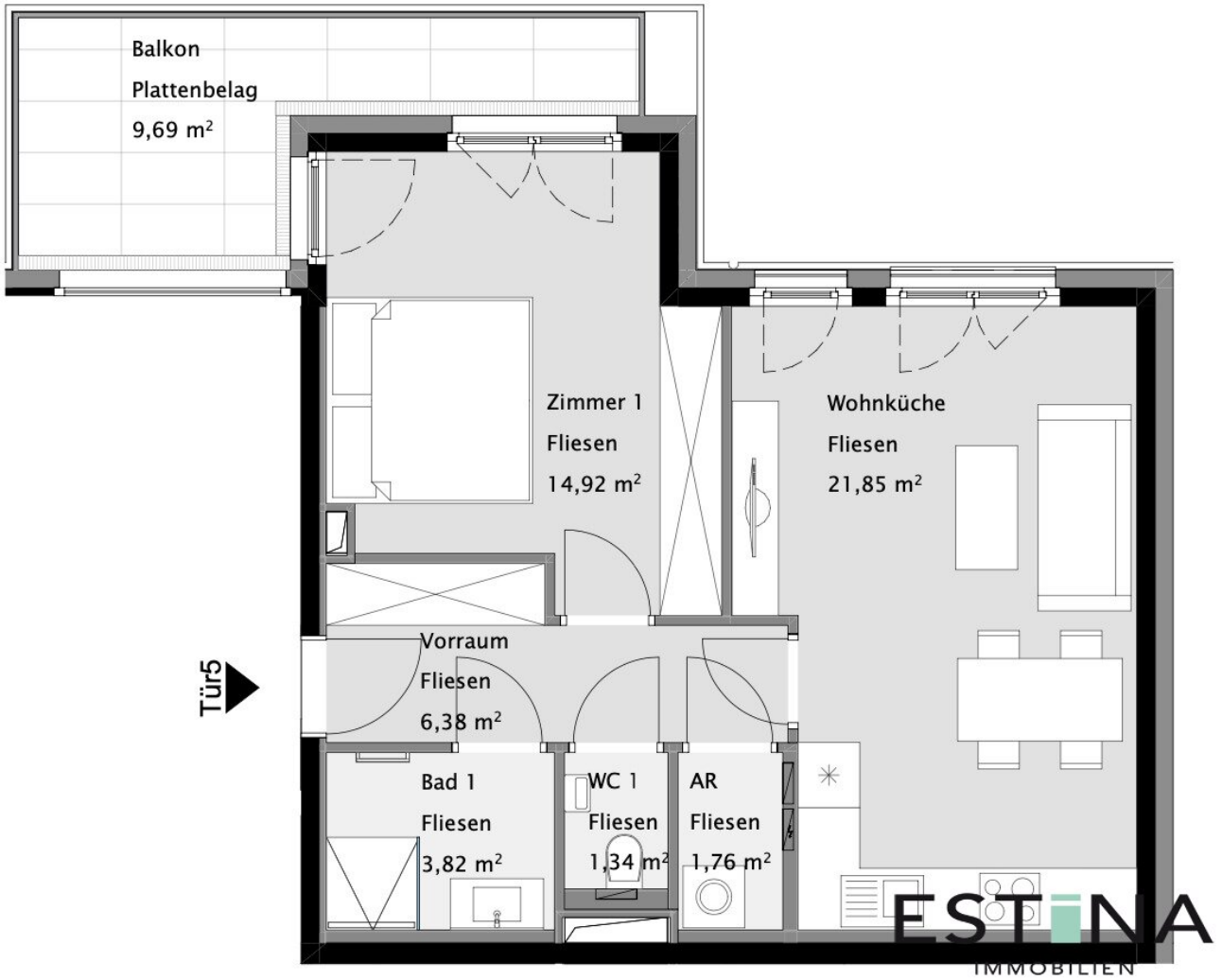
ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien











**Granichstaedtergasse 73A**  
 1130 Wien

Tür 5  
 1. Obergeschoß

Wohnfläche: 50,07 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 9,69 m<sup>2</sup>  
 Keller: 3,12 m<sup>2</sup>



Datum: 26.07.2022

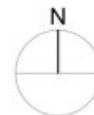
ARCHITEKTEN


**HAWLIK GERGINSKI**
  
 ARCHITEKTEN ZT GMBH

BAUTRÄGER


**AUDA**  
 PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

EXKLUSIVVERTRIEB



Maßstab: 1:100

ESTINA

IMMOBILIEN

Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung 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 Durchgangskichten. 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.



## 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** weisen **durchdachte und effiziente Grundrisse** auf. Das Gebäude überzeugt mit seiner **ökologischen Bauart**, den **großzügigen Freiflächen** zu den einzelnen Tops und der **modernen Ausstattung**. Bereits ab den unteren Geschoßen öffnet sich ein **wundervoller Weitblick ins Grüne** und **Richtung Stadt**. Zusätzlich steht den glücklichen neuen Bewohnern eine **Tiefgarage**, großzügige **Kellerabteile** und ein **Fahrradabstellraum** zur Verfügung.

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

Die **Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** ist mit den **fußläufig erreichbaren Buslinien 56 A+B** oder der in der **Speisinger Straße** verkehrenden **Straßenbahnlinie 60** Richtung **U4 Hietzing** oder **Rodaun** sowie dem **Bahnhof Wien-Speising** bestens gewährleistet.

Innerhalb Wiens genießt **Hietzing** mit seinen weitläufigen Grünflächen, traditionellen Villenvierteln und dem weit über die Landesgrenzen bekannten **Tiergarten Schönbrunn** einen **ausgezeichneten Ruf**. Seine Bewohner schätzen ebenso die überschaubare Siedlungsstruktur, das herrliche Grün der Gärten, Parks und des Wienerwaldes sowie die gute Anbindung an die Innenstadt. Das **besondere Wohngefühl der Vorstadt** macht Hietzing zu einer der beliebtesten und gefragtesten **Wohngegenden Wiens** für Jung und Alt und **besonders für Familien**.

Diese Wohnung **im 1. Obergeschoss** 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 **Wohnküche**
- **Schlafzimmer** mit **Platz für einen Schrankverbau** und **Ausgang auf den nordseitigen Balkon**
- **Badezimmer** ausgestattet mit Dusche und Waschtisch

- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss

- **Toilette** mit Handwaschbecken

### [360° Besichtigung](#)

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

#### **Ausstattung:**

- schöne **Eichenparkettböden**

- **Fußbodenheizung**

- **außenliegende Beschattung** (Raffstores)

- die Wohnung ist **unmöbliert**

#### **Infrastruktur:**

Dieser mit **hochwertigen Materialien** und in **ansprechender Architektur** ausgeführte **Dachbodenausbau** ist eingebettet im schönen **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 Granichstaedtergasse 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: € 398.000,-

Vermittlungshonorar: € 14.328,00 (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**.