

Rarität: 7-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Hietzinger Bestlage



Objektnummer: 7398/1142

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	215,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	5
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	899.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.181,40 €
Betriebskosten:	398,26 €
USt.:	39,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Hösch

Hösch Immobilien GmbH

















HÖSCH
IMMOBILIEN



HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Die gegenständliche 7-Zimmer-Wohnung beeindruckt vor allem durch Ihre **Größe** und ihrer **besonders schönen Lage**. Sie ist ca. 215 m² groß und weist einen hervorragenden Grundriss auf:

Der großzügiger **Vorraum** mit reichlich Platz für eine große Garderobe (auch Einbauschränke sind bereits vorhanden) im Erdgeschoss, ist sehr einladend.

Weiters finden sich hier neben dem **Esszimmer** (mit Zugang zur **Terrasse** und zum grünen Gemeinschaftsgarten), eine **separate Küche**, **3 (Schlaf)Zimmer**, **3 Badezimmer** (das größte davon verfügt zusätzlich über eine Badewanne und ein **WC**), ein **separates WC**, ein **Ankleideraum** und ein **Abstellraum**. Vom **Vorzimmer** gelangt man in die geräumige und gemütliche **Galerie**.

Über den hier vorhandenen Stufenaufgang gelangt man in den oberen Stock. Dieser verfügt über ein großes **Wohnzimmer** mit Zugang zum **Balkon**, ein **(Schlaf)Zimmer**, zwei **Badezimmer**, ein **separates WC**, einen **Abstellraum** und einen **großzügigen Flurbereich**, in welchen man reichlich Stauraum integrieren kann. Die obere **Galerie** kann optimal als **Büro** genutzt werden.

Umgeben vom Besten

Die noble Wattmanngasse ist geprägt von **historischen Bauwerken**, wie dem 1914 errichteten **Schokoladenhaus** mit seiner bemerkenswerten Fassadenverkleidung von Ernst Lichtblau und dem ehemaligen **Atelier von Egon Schiele**, in dem dieser bis zu seinem Tod im Jahr 1918 arbeitete.

Ein absolutes **HIGHLIGHT**: Die Nähe zu einer der schönsten Barockanlagen Europas: Das **Schloss Schönbrunn**! Dieses eindrucksvolle UNESCO-Weltkulturerbe ist lediglich ca. 5 Gehminuten von Ihrer neuen Wohnung erreichbar.

Die **Nahversorgung ist sehr gut**; auch für **kulinarische Genüsse** ist unter anderem mit mit **erstklassigen Restaurants** wie Plachutta und Mario Pasta-Grill-Bar gesorgt.

In nur 3 Gehminuten erreichen Sie die Station Tiroler Gasse mit den **Buslinien 56A, 56B, 58A sowie 58B**.

Die **U4-Station „Hietzing“** und die **Straßenbahnlinien 10, 52 und 80** sind ca. 12 Gehminuten

entfernt.

Kaufpreis: € 899.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap