Zentrale Lage in Alt-Hietzing: Stilvolle Dachterrassen-Maisonette mit zwei Garagenstellplätzen

Objektnummer: 4562

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,52 m²
Nutzfläche:	210,11 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	7,51 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,51
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Betriebskosten:	384,01 €
Heizkosten:	260,00 €
USt.:	99,10 €

Provisionsangabe:

89.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Iles Hakimov

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

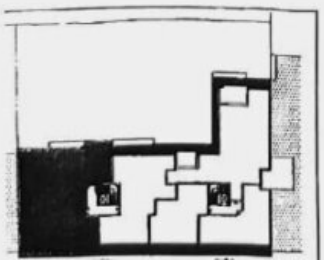
KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

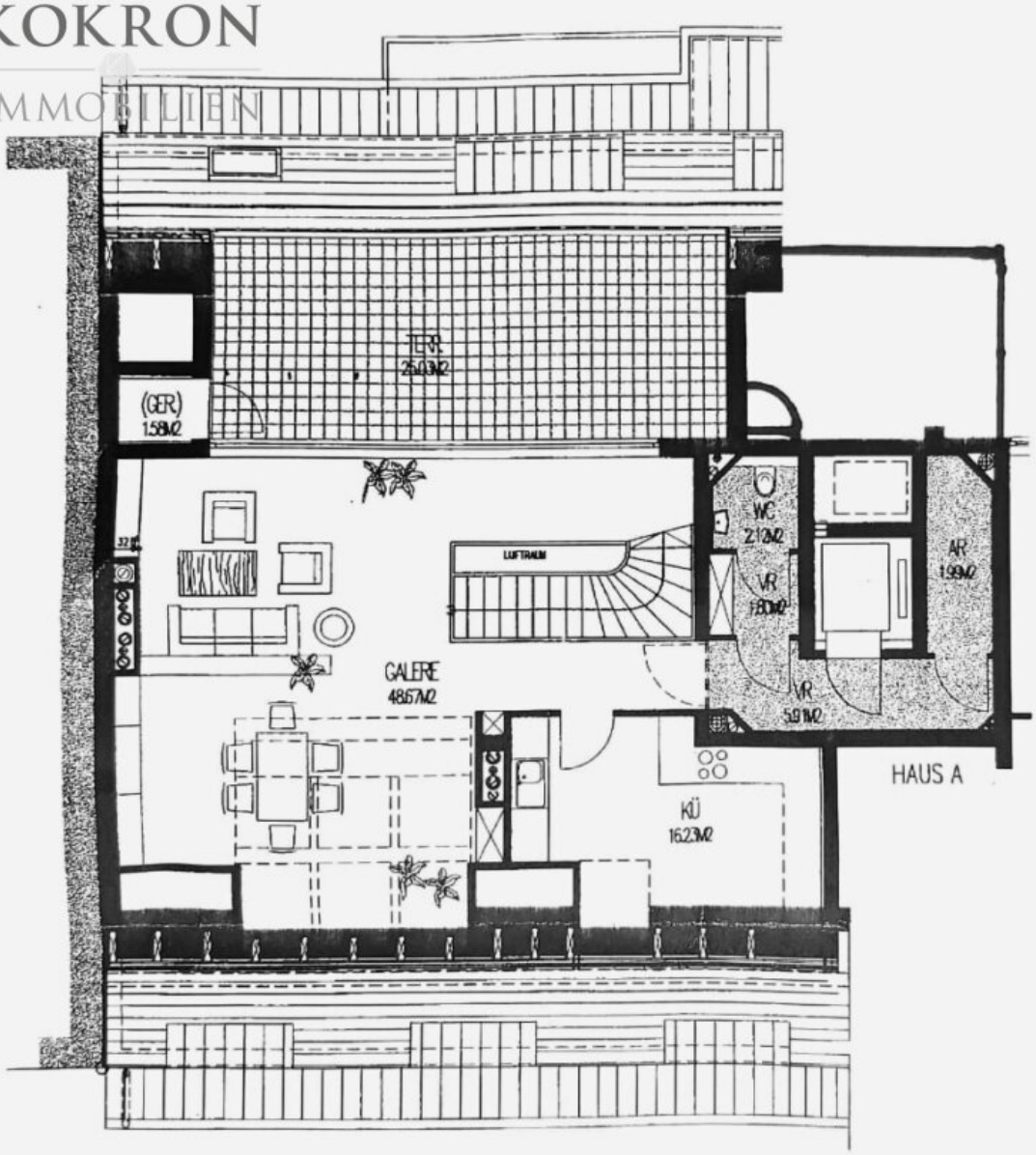
KOKRON
IMMOBILIEN



WOHNNUTZFL.:
TERRASSE DG.-

ARCHITEKT DIPL.ING.JOHANN AUS

KOKRON
IMMOBILIEN



216,08 M2

: 25,03M2

(VORBEHALTLICH TECHN.-U. GESTALT.-ÄNDERUNGEN)

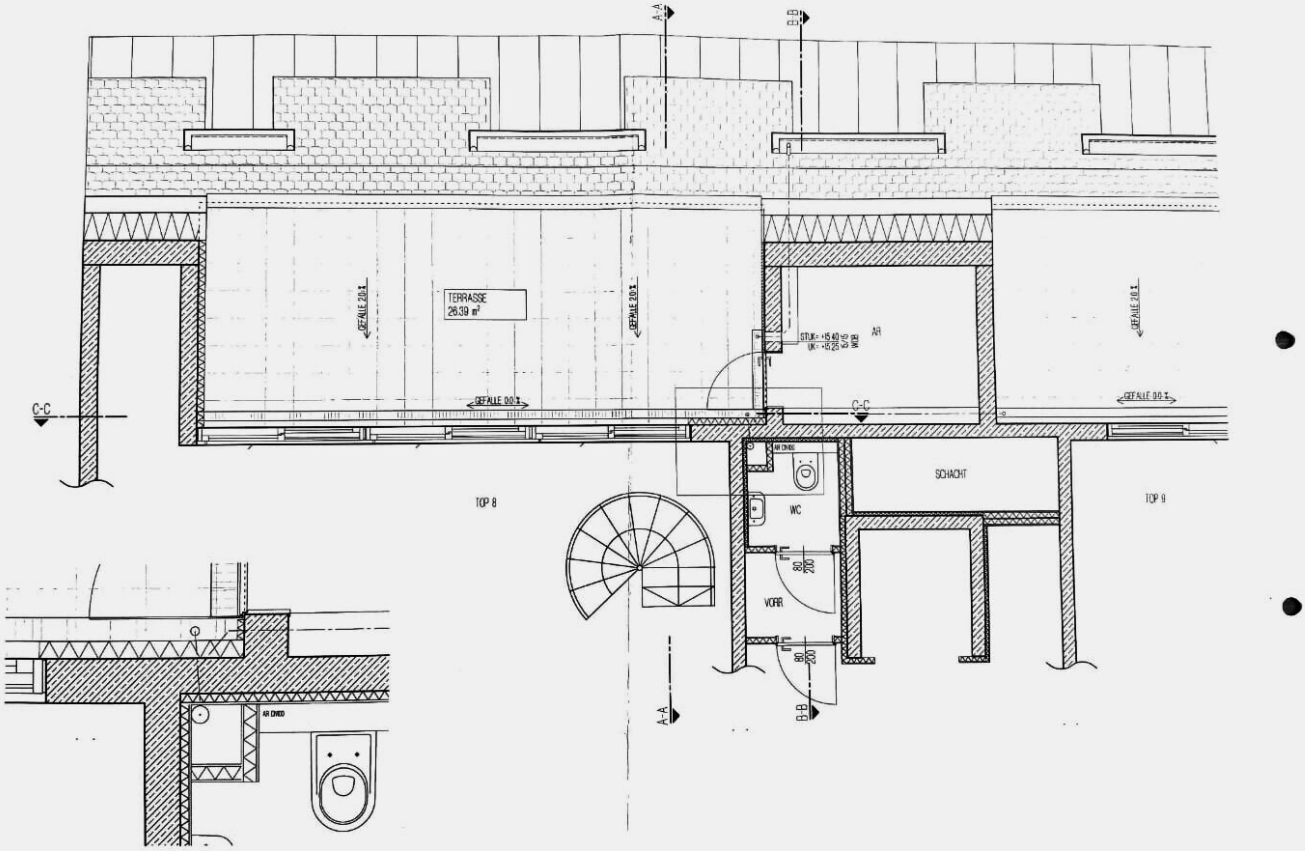
1 2 3 4M

GRUNDRISS 1 : 100

5.6.03

GLORIETTEGASSE 6
G1

KOKRON
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Exklusive Lage in Alt-Hietzing – inklusive zwei Garagenstellplätze! Die Wohnung besticht durch ihre ruhige Ausrichtung zum Innenhof und bietet eine großzügige Dachterrasse auf der Wohnebene!

Diese exklusive Dachterrassen-Maisonette mit einer Fläche von ca. 220 m² befindet sich in einer ruhigen Lage im 13. Wiener Gemeindebezirk. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die großzügige, ca. 26,39 m² große Terrasse, die nach Südosten ausgerichtet ist und einen herrlichen Blick ins Grüne bietet

Diesem großzügigen Apartment werden außerdem **zwei Autoabstellplätze** in der Garage des Hauses, sowie **zwei Kellerabteile** zugewiesen. Die Immobilie ist von **zwei separaten Eingängen** aus zugänglich und somit ist es auch möglich, ein **eigenes Büro** einzurichten, um Wohnen und Arbeiten zu kombinieren.

Die Wohnung besteht aus insgesamt **fünf Zimmern**, einer Küche, drei WCs (zwei davon separat), zwei Bäder (eines mit einer Dusche, **Whirlpool und Sauna**) und wird wie folgend beschrieben aufgeteilt:

Vom Stiegenhaus aus betreten Sie das Vorzimmer im ersten Dachgeschoss, wo sich vier separate Zimmer, zwei Badezimmer, Waschraum und WC befinden.

Über die Innenstiege oder direkt **mit dem Lift** gelangen Sie ins zweite Dachgeschoss, das Ihnen den Zugang zu der Küche, einem großzügigen rund 48,67m² großen Wohnsalon, einem Abstellraum und einem Gäste-WC bietet. Der schöne Wohnsalon öffnet sich zur großen Terrasse mit herrlichem Fern- und Grünblick.

Mit **dem Lift gelangen** Sie auch in das Kellergeschoss und die Tiefgarage. Dank der guten Zimmeraufteilung ist die Immobilie für große Familien **sehr gut geeignet!**

Die Highlights:

- Absolute Ruhelage
- Exklusive Gegend der Immobilie, einige berühmte Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar
- Große nicht einsehbare Terrasse

- Drei separate Eingänge (2. DG mit Lift)
- Sauna und Whirlpool
- Vollausgestattete Küche
- Zwei PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Zwei Kellerabteile
- Die Garage sowie die Kellerabteile sind direkt von der Wohnung aus per Lift erreichbar
- Wasseranschluss auf der Terrasse
- offener Kamin
- Fenster mit 2-fach Isolierverglasung

KOKRON Immobilien e.U. ist **exklusiv** mit der Vermarktung dieser Liegenschaft beauftragt. Um die Privatsphäre der Eigentümer zu schützen, werden die Informationen zur genauen Adresse sowie Fotos und Videos der Liegenschaft **nur im Falle ernsthaften Interesses verschickt, daher lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse bearbeitet.**

Zur Sicherstellung der Privatsphäre der Eigentümer wird darauf hingewiesen, dass das Betreten der Liegenschaft ohne Terminvereinbarung nicht erwünscht ist, jedoch können Besichtigungen mit uns gerne jederzeit vereinbart werden. Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Die von uns erbrachten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Änderungen vorbehalten!

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

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