

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse und großem Gemeinschaftsgarten!



Objektnummer: 5498/356

Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1930
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,68 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	157,94 €
USt.:	15,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

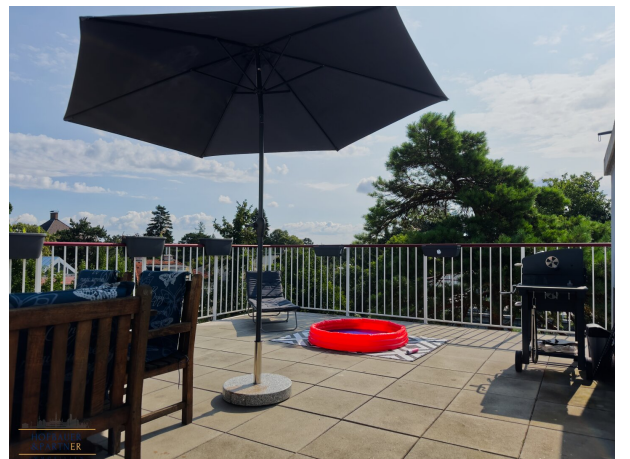
Ihr Ansprechpartner



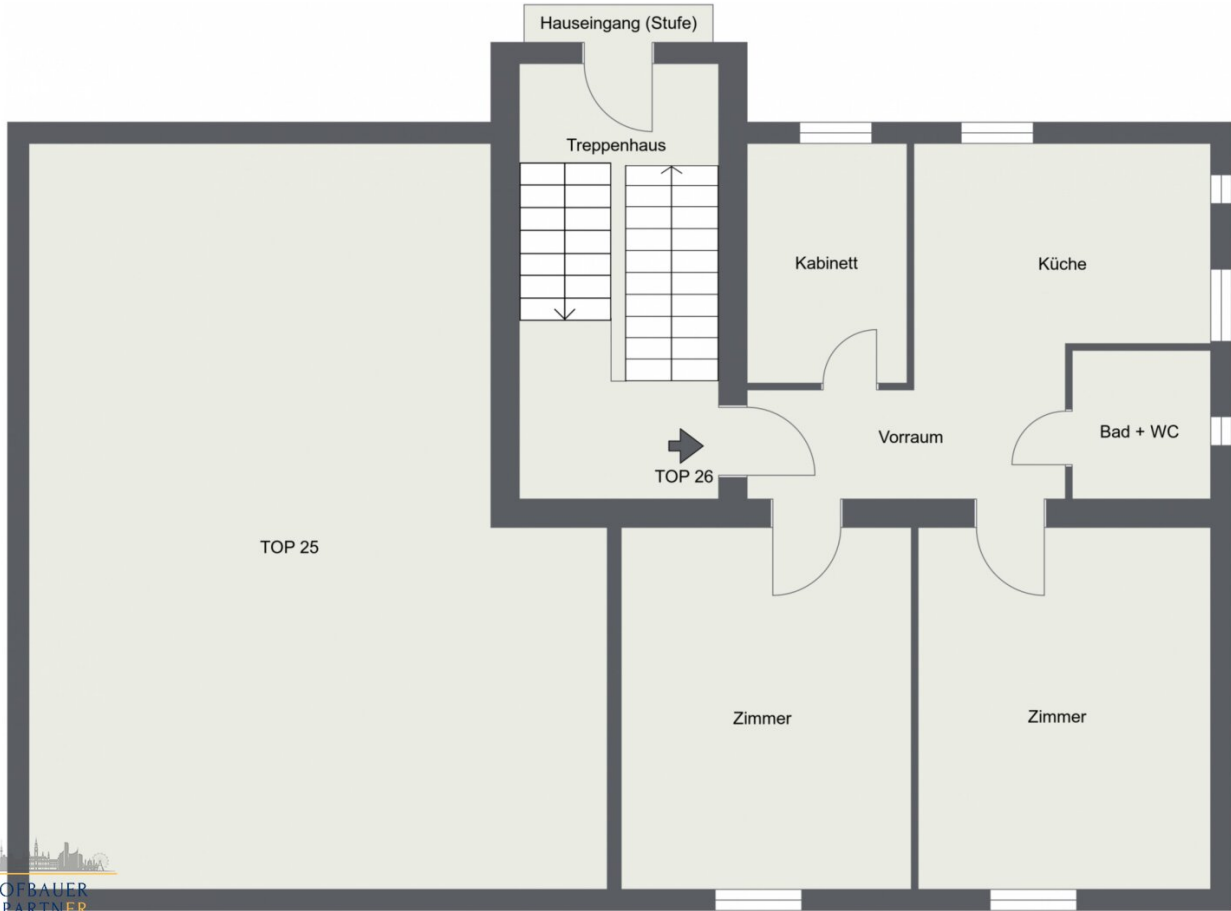
Tassilo Hofbauer

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH
Hertha-Firnberg-Straße 7/3
1100 Wien









Objektbeschreibung

Diese ca. 70 m² große, liebevoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung bietet ein behagliches Zuhause in Top-Lage nahe der Klinik Hietzing. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, nach Nordosten ausgerichtete, Dachterrasse mit 33 m²-

Die Wohnung befindet sich im Halbstock eines gepflegten Mehrfamilienhauses, Baujahr 1930, und ist perfekt nach Süden ausgerichtet, was für helle, lichtdurchflutete Räume sorgt. Die umfassende Sanierung im Jahr 2020 hat die Wohnung auf den neuesten Stand gebracht und bietet nun eine perfekte Kombination aus modernem Komfort und klassischem Charme.

Die Wohnung kann über die moderne Fußbodenheizung, die mit Gas betrieben wird, beheizt werden, zusätzlich schafft ein traditioneller Kachelofen, der mit Stückholz beheizt wird, für eine wohlige, gemütliche Atmosphäre. Der Fußboden ist durchgehend mit hochwertigen Fliesen ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein eigenes, 20m² großes, Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Für Fahrräder steht sowohl ein Abstellraum im Keller als auch ein weiterer im Garten (ehemalige Hausmeisterwohnung) zur Verfügung. Der große Gemeinschaftsgarten lädt zum Verweilen und Entspannen ein und

Die perfekt situierte Lage am Roten Berg im Herzen Hietzings bietet eine unverwechselbare Lage auf einen der exklusivsten Bezirke Wiens und dessen Umgebung. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Lainzer Platz mit diversen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Optimale Verkehrsanbindungen sind durch die Straßenbahnlinien 60, 52 und 10 sowie durch die Autobuslinien 54 A und 54 B gewährleistet. Mit dem Lainzer Tiergarten im Westen, Schloss Schönbrunn im Osten und dem Naherholungsgebiet des Roten Berges sind Freizeitbeschäftigungen und ausgedehnten Sommernachtsspaziergängen vor einer traumhaften Kulisse keine Grenzen gesetzt.

Erleben Sie hier Ihr neues Zuhause in einer ruhigen und dennoch zentralen Top-Lage!

Preis und Detailinformation

- Kaufpreis: € 449.000,00
- Betriebskosten/Monat: € 355,90
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Informationen und Besichtigung:

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Tassilo Hofbauer** unter [+43 \(0\) 660 166 43 77](tel:+4306601664377) oder t.hofbauer@hofbauer-partner.at gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.