

## Die ideale Immobilie für Ärzte, Steuerberater, Künstler und viele Menschen mehr



Terrasse & Garten

**Objektnummer: 5660/7166**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	76,71 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	95,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	10,03 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 57,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



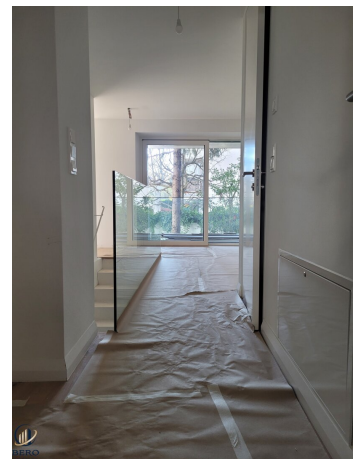
### Beatrix Fötsch

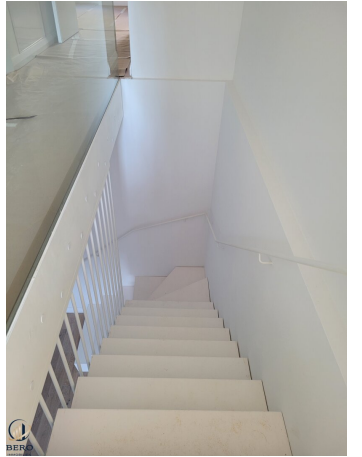
Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

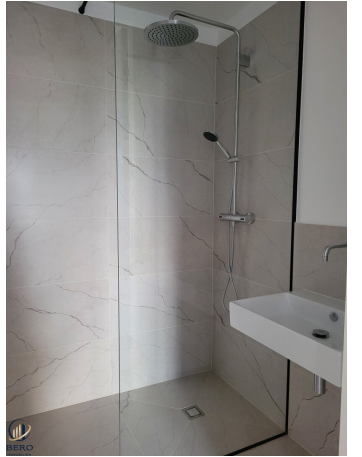
T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903

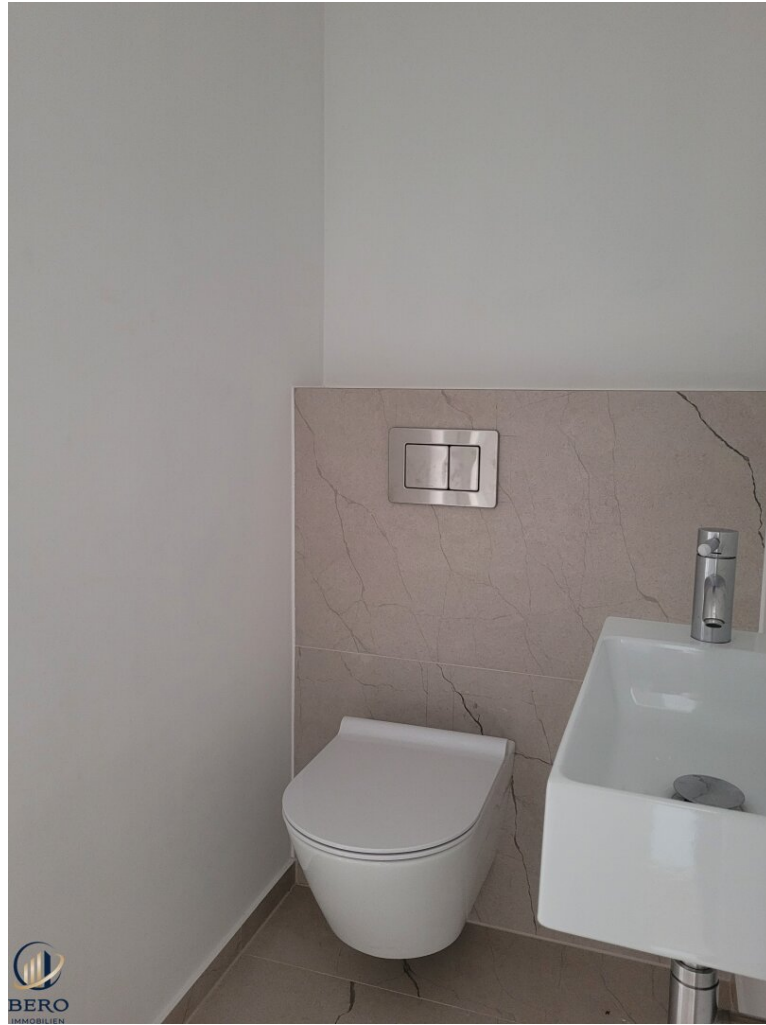
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

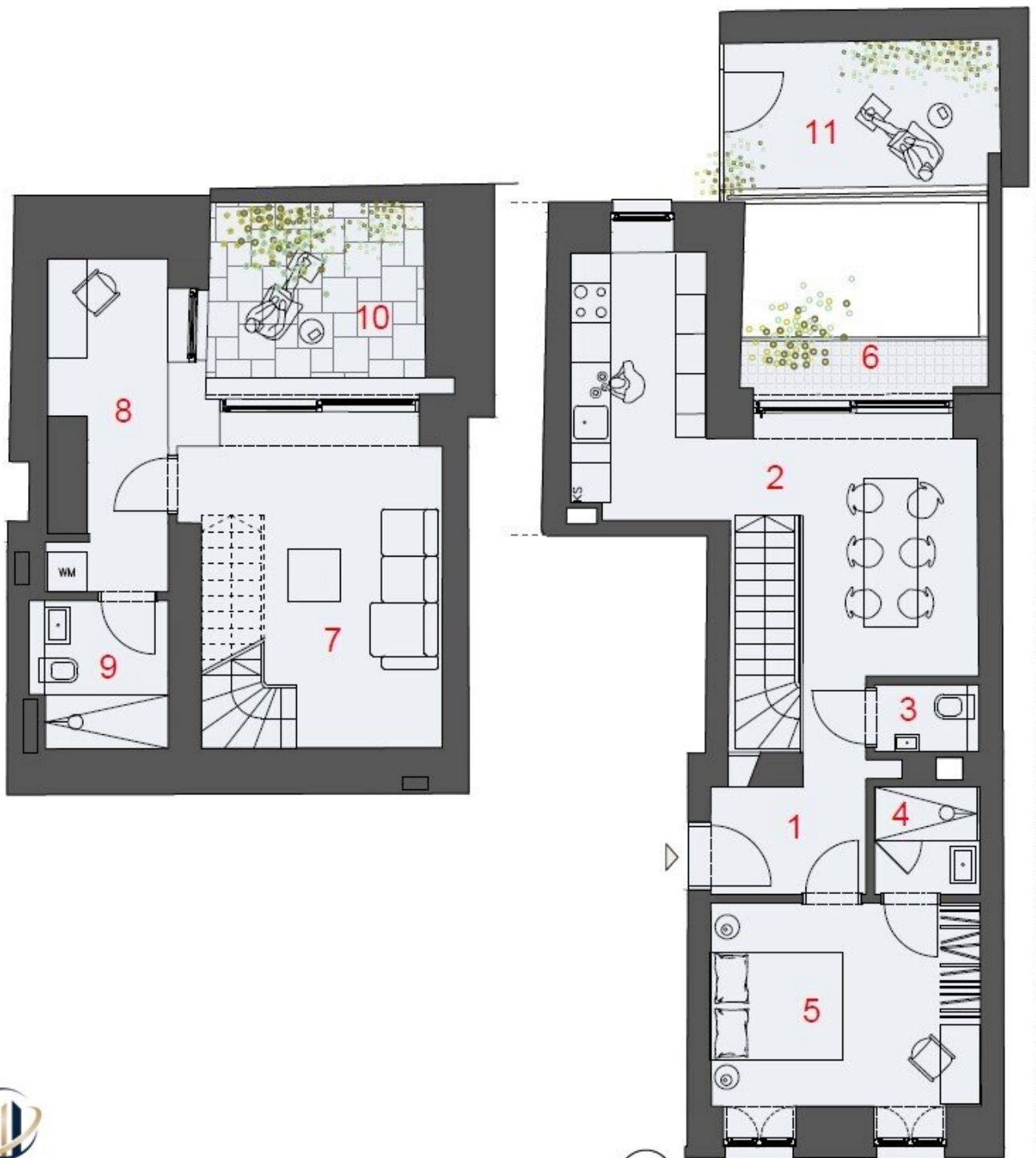
Verfügung.











## TOP 1 - KELLERGESCHOSS / ERDGESCHOSS

		ERDGESCHOSS		
1	Vorraum		ca.	4.42 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche		ca.	21.37 m <sup>2</sup>
3	WC		ca.	1.39 m <sup>2</sup>
4	Bad 1		ca.	2.54 m <sup>2</sup>
5	Zimmer 1		ca.	12.36 m <sup>2</sup>
6	Loggia		ca.	3.12 m <sup>2</sup>
		KELLERGESCHOSS		
7	Wohnzimmer		ca.	18.42 m <sup>2</sup>
8	Zimmer 2		ca.	8.98 m <sup>2</sup>
9	Bad 2		ca.	4.11 m <sup>2</sup>
<u>Wohnnutzfläche</u>			ca.	<u>76.71 m<sup>2</sup></u>
10	Terrasse	KELLERGESCHOSS	ca.	9.60 m <sup>2</sup>
11	Garten	ERDGESCHOSS	ca.	10.03 m <sup>2</sup>
<b><u>Fläche inkl. Terrasse u. Garten</u></b>			<b>ca.</b>	<b><u>95.32 m<sup>2</sup></u></b>
Kellerabteil Top 1 / ER 1			ca.	1.04 m <sup>2</sup>
Raumhöhe Aufenthaltsräume		KG	ca. 2.91-3.08 m	
Raumhöhe Aufenthaltsräume		EG	ca. 2.52 m	



# Objektbeschreibung

## Für Menschen die das Besondere lieben

Dieses **exklusive** und **generalsanierten Zinshaus** befindet sich in einer **der besten Lagen des 13. Bezirks** und bietet mit nur **sechs Wohneinheiten** die ideale Privatsphäre für **SIE** als Bewohner. Errichtet wurden **3 bis 4-Zimmer Wohnungen** mit **stilvoller, sehr hochwertiger Ausstattung** und **höchsten technischen Standards** versehen. **Alle Immobilien verfügen über Freiflächen**, wie Balkone/Terrassen/Dachterrassen und Eigengärten. Die **Außenflächen** sind **gartenorientiert** mit **Blick ins Grüne** und in **Richtung des Roten Bergs ausgerichtet**. Weiters befinden sich im Kellergeschoss der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, die Einlagerungsräume und eine Garage mit drei KFZ-Stellplätzen.

**Perfekt für Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberater, Künstler, Galeristen, Veterinärmediziner und so viele Menschen mehr!**

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Begehungstermin. Ich freue mich Ihnen dieses besondere Wohnprojekt präsentieren zu können!**

## Lage

Diese Lage bietet **die perfekte Infrastruktur**. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie auch **Schulen und Kindergärten** befinden sich **in unmittelbarer Umgebung**. Die **U-Bahnstation** der Linie **4, Station Ober St. Veit** befindet sich **fußläufig** ebenso **nur ca. 3 min.** entfernt. Die **Hietzinger Hauptstraße** mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist auch nur wenige Gehminuten entfernt. Zusätzlich sind mehrere Buslinien wie der 47A, 53A, 54A und 54B in unmittelbarer Umgebung vorzufinden.

Auch der „**Lainzer Tiergarten**“ und das **herrliche Gebiet** rund um den „**Roten Berg**“ sind **beliebte Freizeitziele** mit Familie und Freunden. Weiters sind die beliebte **Himmelhofwiese**, der **Streckerpark** und vieles mehr in der nahen Umgebung vorzufinden.

## Top 1-Beschreibung der Räumlichkeiten

im Erd- und Untergeschoss gelegen

**Wohnnutzfläche ca. 76.71 m<sup>2</sup> mit Terrasse, Loggia und Garten**

**Nummerierung** der einzelnen Räumlichkeiten, **siehe angefügter Grundrissplan** innerhalb des detaillierten Exposés.

- 1 Vorraum ca. 4.42 m<sup>2</sup>
- 2 Wohnküche ca. 21.37 m<sup>2</sup>
- 3 WC ca. 1.39 m<sup>2</sup>
- 4 Bad 1 ca. 2.54 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer 1 ca. 12.36 m<sup>2</sup>
- 6 Loggia ca. 3.12 m<sup>2</sup>
- Raumhöhe ca. 2.52 m

### **Kellergeschoss**

- 7 Wohnzimmer ca. 18.42 m<sup>2</sup>
- 8 Zimmer 2 ca. 8.98 m<sup>2</sup>
- 9 Bad 2 ca. 4.11 m<sup>2</sup>
- 10 Terrasse Kellergeschoss ca. 9.60 m<sup>2</sup>
- 11 Garten Erdgeschoss ca. 10.03 m<sup>2</sup>
- Raumhöhe ca. 2.91-3.08 m

## Fakten im Überblick

- 5 Regelgeschosswohnungen
- 1 Dachgeschosswohnung
- **Wohn-Nutzflächen** von 76 m<sup>2</sup>- 185 m<sup>2</sup>
- **3-4 Zimmer**
- perfekte Raumaufteilung
- **verschiedene Freiflächen** wie Balkon/Terrasse/Dachterrasse oder Eigengarten
- **Penthouse im DG** mit großem Dachgarten
- **Raumhöhen** von **2,52 m bis 3,98 m**
- **hochwertige** und **exklusive Materialien**
- **Garage** mit **3 KFZ-Stellplätzen** und einer **Drehplatte** versehen
- **Die Stellplätze sind optional** um € 30.000 zu erwerben
- **Barrierefrei** zugänglich
- Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss

## Ausstattung & Besonderheiten

- Vollwärmeschutzfassade
- **Fußbodenheizung**
- **Raumthermostat** in **jedem Raum extra** zu bedienen
- **Bodenkühlung**
- **Klimaanlage** (im Dachgeschoss)
- **Smart-Home-System**
- effiziente **Erdwärmepumpe** zur Beheizung, **drei Tiefenbohrungen** mit je 220 m.
- **Echtholzparkett** in EICHE von **HAFRO**, gebürstet und oxidativ weiß geölt
- Bäder & Toiletten erhalten Platten mit den Maßen 120x60cm bzw. 80x80cm von **FLORIM - STONE & MORE**
- **Sicherheitseingangstüren** der **Widerstandsklasse 4** und **schallgedämmter Ausführung** von **CITY DOORS**
- Die 3-fach isolierverglasten **JOSKO Fenster** mit **verdeckten Bändern** und **Terrassentürelementen** werden in der **SERIE PLATIN mit Holz/ALU** versehen
- Die **VELUX Dachflächenfenster** sind mit **Außen Jalousien** ausgestattet

- **Die Raffstores** werden hofseitig und ebenso in der Farbe der Fenster „Serie Platin“ ausgeführt
- **Raffstore-Beschattung** mittels **elektrischer Steuerung**
- Videogegensprechanlage
- EVVA **Zentralschlüsselsystem**
- **Barrierefreie Dusche**- Glasscheiben in schwarzem Metallrahmen, **Dornbracht Shower Pipe** mit rundem Brause-Thermostat
- **Der Lift** führt vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss
- **Die Garage** wurde mit **einer Drehplatte versehen**

#### Weiterführende Informationen

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher oder etwaiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen gemäß dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten. Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauherrn in Abstimmung mit der Stadt Wien festgelegt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen dargestellte Möblierung ist im Kaufpreis nicht inbegriffen. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie den Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar. Die Gewährleistung für die Bauleistungen richten sich nach den einschlägigen Ö-Normen. Es gilt als vereinbart, dass der Bauherr die Herstellungskosten, Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap