

**FAMILIENJUWEL MIT AUSSENFLÄCHE - GARAGE  
OPTIONAL - LICHTDURCHFLUTET - NÄHE OBER ST. VEIT  
U4**



**Objektnummer: 4453**  
**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vitusgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1973
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,67 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	93,67 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	93,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,18
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	235,78 €
USt.:	23,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Hausberger**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb

























## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese bezaubernde 4 Zimmer Wohnung inkl. Loggia in der Nähe der Hietzinger Hauptstraße und der U4 Station Ober St. Veit. Die Wohnung begeistert mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer ruhigen Lage sowie mit einem absoluten Wohlgefühlcharakter.

### Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 93,67 m<sup>2</sup> inkl. Loggia

Loggia: ja, ca. 6,26 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Küche: separat angelegt - Anschlüsse vorhanden

Badezimmer: mit Walk-In Dusche

WC: 1, separat angelegt

Garage: ja - optional

Stock: 1. Etage

Lift: ja

Keller: ja

### Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im prestigeträchtigen 13. Bezirk von Wien, einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Diese ruhige und grüne Umgebung bietet eine perfekte Balance zwischen städtischem Leben und naturnahem Wohnen. In der Nähe befinden sich zahlreiche Parks, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag angenehm und komfortabel gestalten. Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie das Stadtzentrum und andere Stadtteile schnell und unkompliziert. Die Wohnung

besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und das lichtdurchflutete Ambiente. Der helle Holzparkettboden verleiht den Wohnräumen eine warme und einladende Atmosphäre, während die großen Fensterfronten für reichlich Tageslicht sorgen. Das geräumige Wohnzimmer bietet viel Platz für Ihre Wohnideen und ist der perfekte Ort zum Entspannen und Wohlfühlen. In der separaten Küche befinden sich alle Anschlüsse, sodass Sie hier Ihre Traumküche selbst planen können. Der angrenzende Essbereich lädt zu gemütlichen Mahlzeiten ein. Ein Durchbruch zwischen Küche und Essbereich kann mit geringen Aufwand hergestellt werden und somit die Großzügigkeit der Wohnung weiter unterstrichen werden. Die beiden Schlafzimmer bieten Rückzugsorte der Ruhe und Erholung. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen integrierten Schrankbereich, der zusätzlichen Stauraum schafft und für Ordnung sorgt. Das zweite Schlafzimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das elegante Badezimmer mit Walk-In-Dusche bietet höchsten Komfort und eine Wohlfühlatmosphäre. Das separate WC und der praktische Abstellraum runden das Raumangebot ab. Die nach Westen ausgerichtete Loggia ist der perfekte Ort, um nachmittags und abends die Sonne zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Diese exklusive und großzügig geschnittene Wohnung im 13. Bezirk von Wien ist ideal für Familien und Paare, die eine ruhige Lage und eine hervorragend angebundene Umgebung schätzen. Die hochwertige Ausstattung und die lichtdurchfluteten Räume sorgen für ein erstklassiges Wohnambiente. Hier finden Sie Ihren perfekten Rückzugsort mit allen Annehmlichkeiten des modernen Lebens.

Küchenbilder: Es handelt sich um Renderings. Gegen einen geringen Aufpreis in Höhe von € 13.000,- kann diese gerne verbaut werden.

**Wohnung wurde für Vermarktungszwecke möbliert!**

**Kosten:**

**Kaufpreis:** € 549.000,-

**Garagenstellplatz Nr. 12:** € 30.000,- optional zu Erwerben

**Betriebskosten:** € 334,77 inkl. USt.

**Heizkosten:** € 145,13 inkl. USt

**Warmwasserkosten:** € 88,69 inkl. USt



**Provision:** 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

## **Lage + Infrastruktur**

In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Buslinien 53A, 54A und 54B, welche Sie zu der U-Bahnlinie U4 bringen. Für einen entspannten Nachmittag eignet sich der Rote Berg oder der Lainzer Tiergarten, welcher über das St. Veiter Tor in kurzer Strecke erreichbar ist.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum 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 <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <4.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.250m

U-Bahn <750m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap