

**HERRSCHAFTLICHER ALTBAUCHARME - EXKLUSIVE  
AUSSTATTUNG - LICHTDURCHFLUTET - AUF EINER  
EBENE - IM HERZEN DES 13. WIENER  
GEMEINDEBEZIRKS**



**Objektnummer: 4452**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Einsiedeleigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Teil_vollsaniiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	169,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	232,19 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	232,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	43,07 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	435,45 €
USt.:	43,55 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Grundbucheintragungsgebühr in Höhe von 1,10% vom KP entfällt bei Hauptwohnsitzbegründung!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



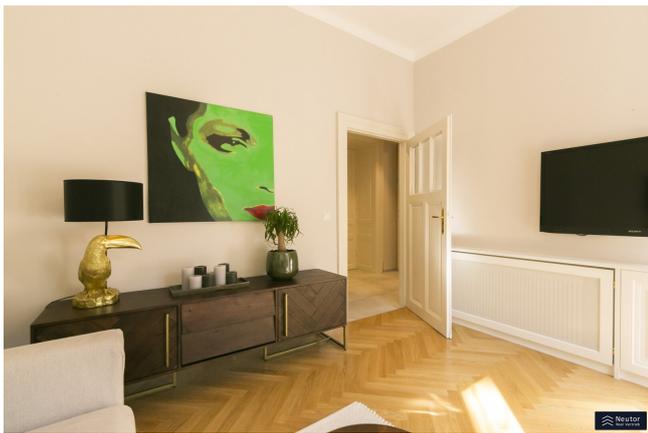


















Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb







Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese großzügige 5 Zimmer Wohnung mit herrschaftlicher Terrasse 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. 169,90 m<sup>2</sup>

Terrasse: ja, ca. 62,29 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Küche: hochwertige Einbauküche, separat angelegt

Badezimmer: 2, Masterbathroom mit Sauna, freistehender Wanne, Dusche und WC

WC: ja, 2

Stock: Hochparterre

Lift: ja - Erschließung möglich auf eigene Kosten

Keller: ja

### Beschreibung:

An dieser Adresse werden Sie in einem behutsam revitalisierten und hochwertig ausgestatteten Altbau in der Villenetage empfangen. Im Hochparterre gelegen zeigt sich diese charmante 5 Zimmerwohnung mit Terrasse von ihrer besten Seite. Einige der Highlights welche Sie erwarten sind die historischen Fischgrätparkettböden, ein Wintergarten fürs Dining, eine uneinsichtige Terrasse mit über 60 m<sup>2</sup> und ein 5-Zi Altbaucharme auf einer Ebene. Sie betreten Ihre neue Traumwohnung über einen Vorraum, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linkerhand erreichen Sie die modän entworfene und ausgestattete offene Wohnküche mit einer zum Verweilen einladenden Kochinsel. Die Küche wurde voll

ausgestattet und lässt Herzen begeisterter Hobbyköche höher schlagen. Der Essbereich befindet sich im Wintergarten mit deckenhoher Verglasung und Ausgang auf die Sonnenterrasse. Licht, Ruhe und Privatsphäre beschreiben diesen Platz am Besten. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die anschließende Terrasse, welche Sie von zwei weiteren Zimmern erreichen können. Sie ist perfekt geeignet um größere Empfänge abzuhalten oder einfach nach einem Arbeitstag im Grünen zu entspannen. Angrenzend an die Wohnküche gelangen Sie in das Wohnzimmer mit klassischen hohen Flügeltüren, welches großzügig angelegt ist. Über das Wohnzimmer gelangen Sie in ein Erkerzimmer, welches Ihnen weiteren Platz und Möglichkeiten bietet. In diesem Bereich wäre auch die Lifterschließung zum bestehenden Liftturm möglich. Vom Vorraum aus gelangen Sie in das Gäste- bzw. Kinderbadezimmer welches mit einer großzügigen Walk-In Dusche und einem WC sowie einem Fenster für optimale Lichtverhältnisse begeistert. Die Wohnung überzeugt in Punkto Praktikabilität mit zwei Abstellräumen. Die zwei Zimmer mit Terrassenzugang sind neben diesem Badezimmer situiert und zentral über den Gang erschlossen. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist das Master Bedroom mit eigenem Schrankraum, einem offenen modernen Bad mit einer freistehenden Badewanne, einer Dusche, einer Sauna und als großer Pluspunkt einem separaten WC.

Weiters stehen im Keller zwei Räume zur Verfügung. Ein Raum bietet sich an als Waschküche an und der zweite Raum ist perfekt als Lagerraum geeignet.

Eine Rarität am Immobilienmarkt.

**Kosten:**

**Kaufpreis:** € 1.290.000,00

**BK:** € 695,- inkl. USt, REP-Rücklage

**Heizkosten und allg. Strom:** € 516,82 inkl. USt

**Reparatur Rücklagenstand:** ca. € 30.000,-

**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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <4.500m

### **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