Traumhafte 2-Zimmerwohnung in Ruhelage

Objektnummer: 21045

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Granichstaedtengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	50,07 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,12 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	398.000,00 €

Provisionsangabe:

14.328,00 € inkl. 20% USt.

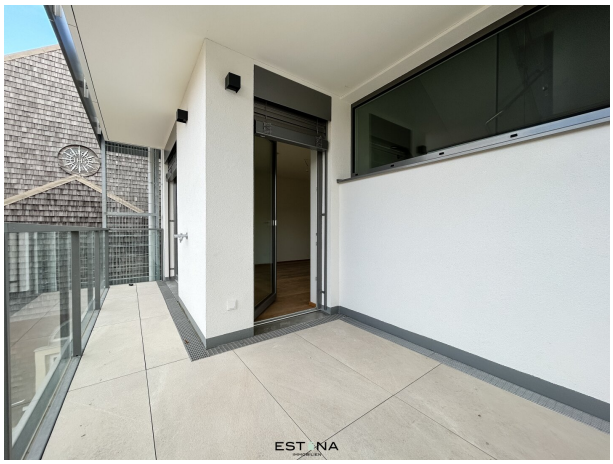
Ihr Ansprechpartner

Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12
1010 Wien

ESTONA
IMMOBILIEN

ESTONA


ESTONA

ESTINA
IMMOBILIEN

ESTINA
IMMOBILIEN

ESTINA

ESTINA
IMMOBILIEN

ESTINA

Balkon
Plattenbelag
9,69 m²
Zimmer 1
Fliesen
14,92 m²
Wohnküche
Fliesen
21,85 m²
Vorraum
Fliesen
6,38 m²
Tür5
Bad 1
Fliesen
3,82 m²
WC 1
Fliesen
1,34 m²
AR
Fliesen
1,76 m²
ESTINA
IMMOBILIEN

WIENBLICK

Granichstaedtengasse 73A
1130 Wien

Tür 5
1. Obergeschoß

Wohnfläche:	50,07 m2
Balkon:	9,69 m2
Keller:	3,12 m2

Datum: 26.07.2022

ARCHITEKTEN

HAWLIK GERGINSKI
ARCHITEKTEN ZT GMBH

BAUTRÄGER

AUDA
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

EXKLUSIVVERTRIEB

ESTINA IMMOBILIEN

N

Maßstab 1:100

0 5 10m

Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten. Änderungen der Nutzfläche und Freiflächen bis zu +/-3% sind zulässig. Alle Maße sind in Zentimeter. Türkoten sind Durchgangslichten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Objektbeschreibung

In herrlicher **Grünlage** des **13. Bezirks,** in unmittelbarer Nachbarschaft **zum Lainzer Tiergarten** und dennoch gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, gelangen **im Projekt Wienblick insgesamt 10 Wohnungen** zum Verkauf.

Die **2- bis 5-Zimmer-Wohnungen des Neubaus** weisen **durchdachte und effiziente Grundrisse** auf. Das Gebäude überzeugt mit seiner **ökologischen Bauart**, den **großzügigen Freiflächen** zu den einzelnen Tops und der **modernen Ausstattung**. Bereits ab den unteren Geschoßen öffnet sich ein **wundervoller Weitblick ins Grüne** und **Richtung Stadt**. Zusätzlich steht den glücklichen neuen Bewohnern eine **Tiefgarage**, großzügige **Kellerabteile** und ein **Fahrradabstellraum** zur Verfügung.

Das Projekt Wienblick befindet sich in **ruhiger Lage**, umgeben von **viel Grün** und der typischen **kleinteiligen Wohnbebauung Hietzings.** Die unmittelbare Umgebung bietet üppige **Natur,** vielfältige **Freizeitgestaltung- und Erholungsmöglichkeiten,** einladende **Gastronomiebetriebe** sowie **Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf** in Gehweite.

Die **Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** ist mit den **fußläufig erreichbaren Buslinien 56 A+B** oder der in der **Speisinger Straße** verkehrenden **Straßenbahnlinie 60** Richtung **U4 Hietzing** oder **Rodaun** sowie dem **Bahnhof Wien-Speising** bestens gewährleistet.

Innerhalb Wiens genießt **Hietzing** mit seinen weitläufigen Grünflächen, traditionellen Villenvierteln und dem weit über die Landesgrenzen bekannten **Tiergarten Schönbrunn** einen **ausgezeichneten Ruf**. Seine Bewohner schätzen ebenso die überschaubare Siedlungsstruktur, das herrliche Grün der Gärten, Parks und des Wienerwaldes sowie die gute Anbindung an die Innenstadt. Das **besondere Wohngefühl der Vorstadt** macht Hietzing zu einer der beliebtesten und gefragtesten **Wohngegenden Wiens** für Jung und Alt und **besonders für Familien**.

Diese Wohnung **im 1. Obergeschoss** bietet **ein gemütliches Zuhause auf höchstem Niveau** und verfügt über einen **gut durchdachten und offenen Grundriss**, der sich wie folgt unterteilt:

- **Vorzimmer** mit Platz für eine Garderobe

- geräumige **Wohnküche**

- **Schlafzimmer** mit **Platz für einen Schrankverbau** und **Ausgang auf den nordseitigen Balkon**

- **Badezimmer** ausgestattet mit Dusche und Waschtisch

- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss

- **Toilette** mit Handwaschbecken

360° Besichtigung

Ergänzt wird das Angebot mit einem zugehörigen **Kellerabteil, einem Fahrradabstellraum und einer Tiefgarage mit optional erwerbbarem Stellplatz.**

Ausstattung:

- schöne **Eichenparkettböden**

- **Fußbodenheizung**

- **außenliegende Beschattung** (Raffstores)

- die Wohnung ist **unmöbliert**

Infrastruktur:

Dieser mit **hochwertigen Materialien** und in **ansprechender Architektur** ausgeführte **Dachbodenausbau** ist eingebettet im schönen **Hietzing am Fuße des Lainzer Tiergartens**. Dieses Naherholungsgebiet ist ein weitläufiges und urtümliches Stück Wienerwald, reich an Pflanzen und Tieren, versorgt den Bezirk mit **herrlicher Frischluft** und ist als Naherholungsgebiet beliebt und geschätzt. Unweit der Granichstaedtengasse finden sich diverse Supermärkte, fußläufig erreichbare **Volksschulen** und bestens ausgestattete **Sport- und Spielplätze**. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt die Pfarrkirche **St. Hubertus** mit seinem **Kindergarten**, diverse **Arztpraxen** und das **Krankenhaus Hietzing** und das **Orthopädische Spital Speising** sind schnell zu erreichen.

Kosten:

Kaufpreis: € 398.000,-

Vermittlungshonorar: € 14.328,00 (inkl. 20% USt.)

Kaufpreis Stellplatz: € 33.000,-

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44.**