

## **Wohnen mit Aussicht - "Bella Vista Hietzing"**



**Objektnummer: 959**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	81,98 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,54 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.355.400,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	443,30 €
<b>USt.:</b>	40,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Evgeny Pilnikov**

Luxury Immobilien GmbH  
Krugerstrasse 3 / 11  
1010 Wien





LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH





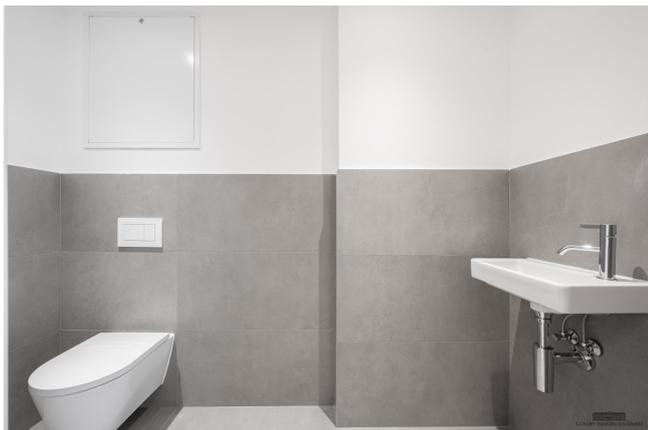
LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH



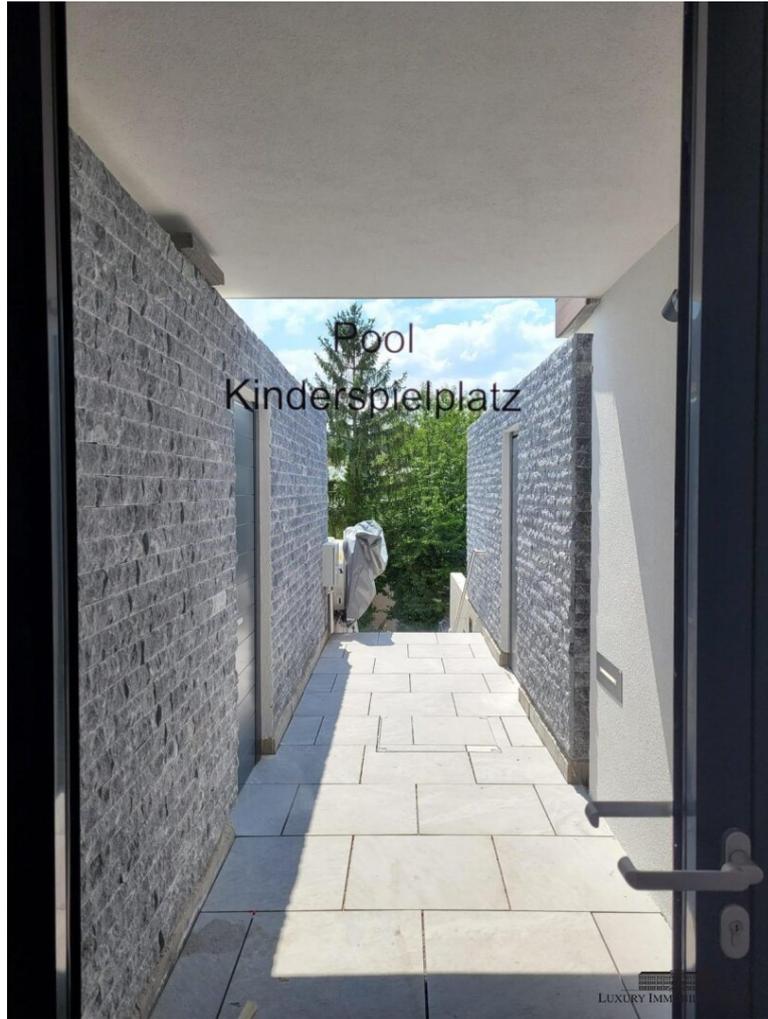
LUXURY IMMOBILIEN GMBH













# WIR VERKAUFEN IHRE IMMOBILIE IN WIEN!

FOLGEN SIE UNS AUF



Krugerstrasse 3/11  
1010 Vienna  
+43 660 859 10 85



MARKTANALYSE



HD-FOTOS/VIDEOS, 3D-TOUR



DAS GRÖSSTE NETZWERK  
AN PORTALEN



EIN VOLLSTÄNDIG  
KUNDENORIENTIERTER ANSATZ



HIGHTECH-CRM-SYSTEM



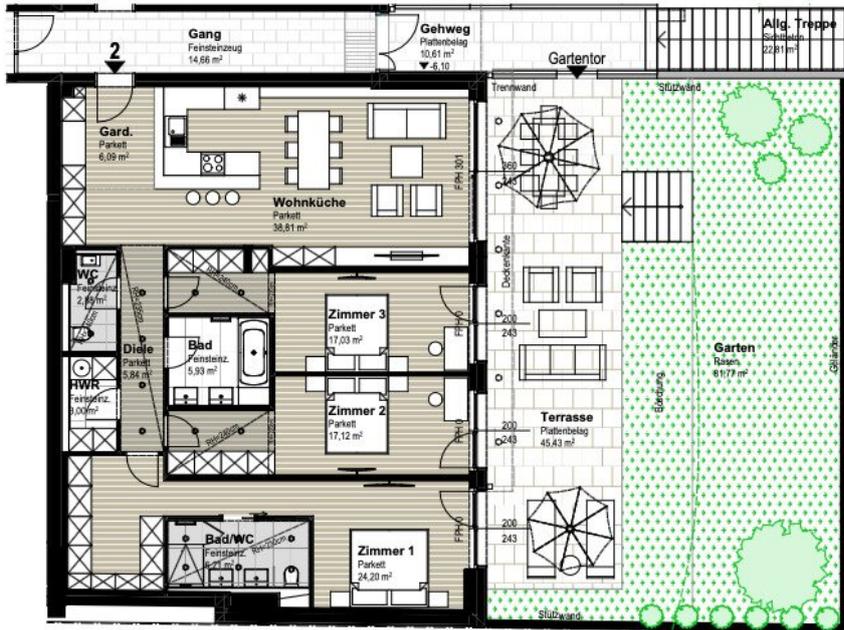
BEWERBUNG IHRER IMMOBILIE  
AUF MEHREREN SPRACHEN

**WIR LIEFERN EIN RENTABLES GESCHÄFT  
UND SCHNELLE ERGEBNISSE!**



[luxury-vienna.com](http://luxury-vienna.com)

LUXURY IMMOBILIEN GMBH



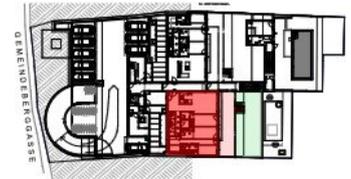
# BELLA VISTA 30

## HIETZING

**TOP 2**

Bad	5,93
Bad/WC	6,21
Diele	5,84
Gard.	6,09
HWR	3,00
WC	2,88
Wohnküche	38,81
Zimmer 1	24,20
Zimmer 2	17,12
Zimmer 3	17,03
<b>Total</b>	<b>127,11 m²</b>
Terrasse	45,43
Garten	61,77
Parteienkeller	2,22

Raumhöhe 2,59 m



**GARTENGESCHOSS-TOP 2**

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein fünfstöckiges Gebäude mit 20 Wohnungen. Darunter – kompakte Studios, elegante Apartments mit Garten, großzügige Dachgeschosswohnungen – für jeden Geschmack.

Der Bauträger hat auf den maximalen Komfort der Bewohner geachtet, sodass die Wohnanlage über alles verfügt, was Sie zum Leben und zur Erholung benötigen.

In der Anlage können Sie Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern von 39 qm bis 155 qm mieten.

Bei ihrer Gestaltung werden hochwertige umweltfreundliche Materialien verwendet: beheizte Holzböden, stilvolle Fliesen in den Badezimmern, Panoramafenster mit Dreifachverglasung. Die Residenzen sind zudem mit moderner Technik ausgestattet.

Die Wohnung wird vom Vermieter auf Wunsch mit einer Küche ausgestattet.

Jede Immobilie verfügt über einen Balkon, eine Terrasse oder einen Zugang zum Garten. Dadurch können Sie eine herrliche Aussicht genießen.

Das Haus verfügt über einen Aufzug. Jede Wohnung hat einen eigenen Keller. Zusätzlich können Sie einen Parkplatz in der Tiefgarage mieten.

Auf der Südseite des Hanges befindet sich ein Schwimmbad – exklusiv für die Bewohner der Anlage.

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

Besuchen Sie unsere Homepage [www.luxury-vienna.com](http://www.luxury-vienna.com) für weitere tolle Objekte!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap