

**Exklusives wohnen in einer der schönsten Lagen von  
Wien!**



**Objektnummer: 19072**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.785.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Konsel**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

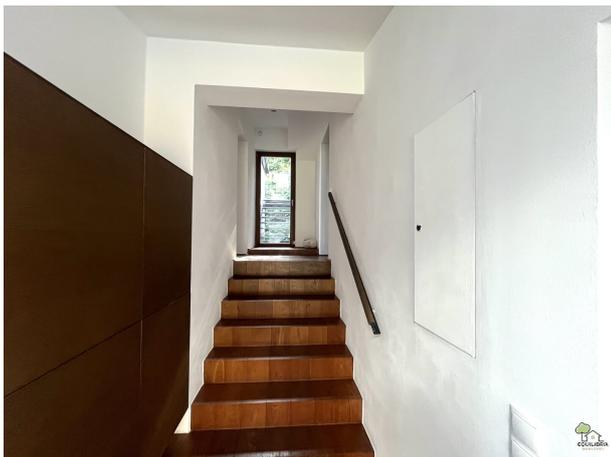






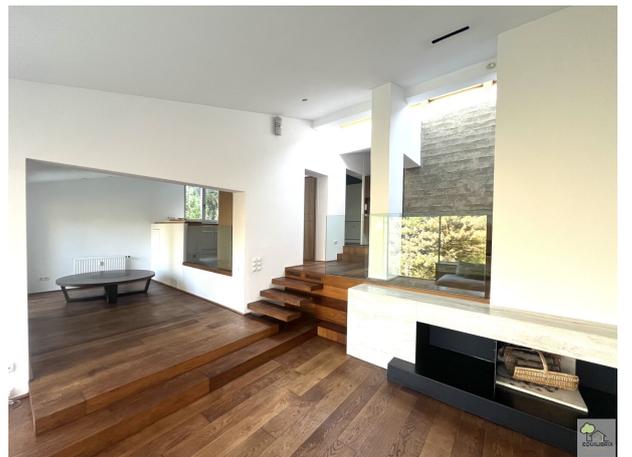




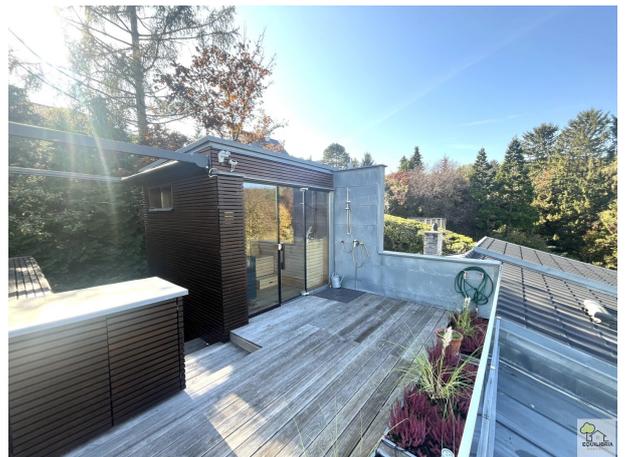






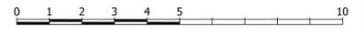
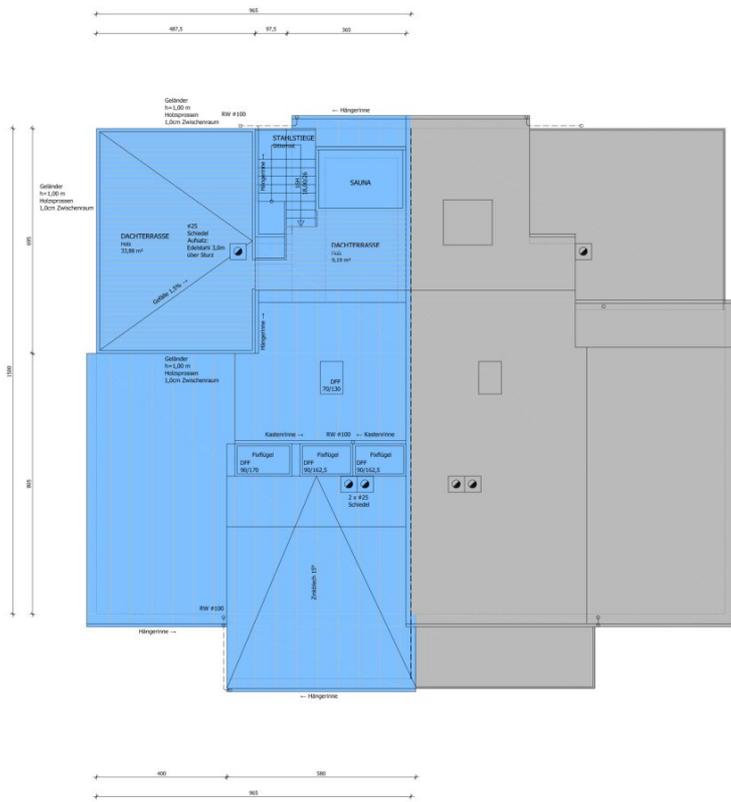








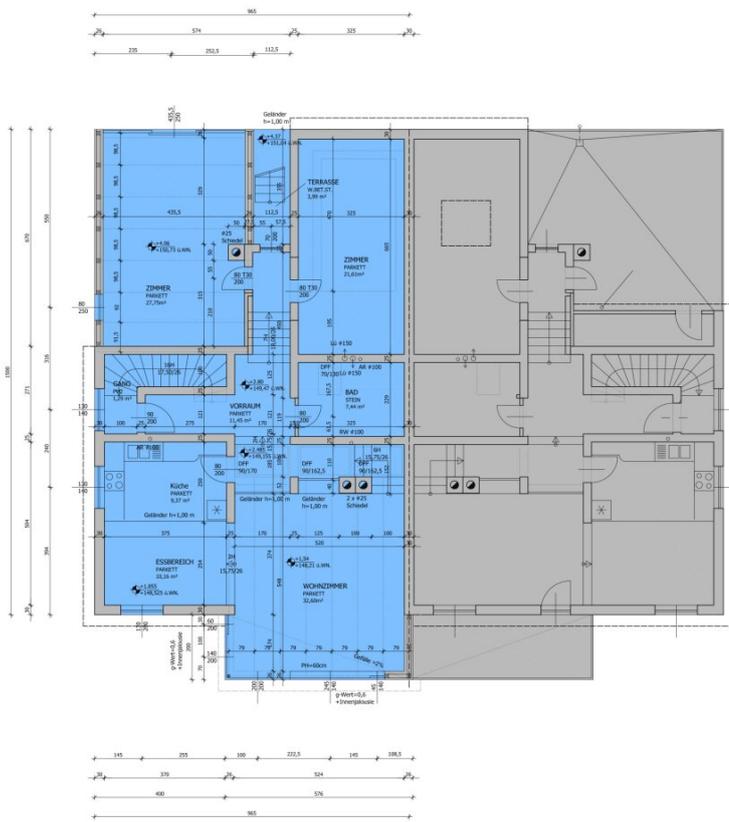




**GR Dachdraufsicht**  
1230 Wien, Gebirgsgasse 66 Haus B2

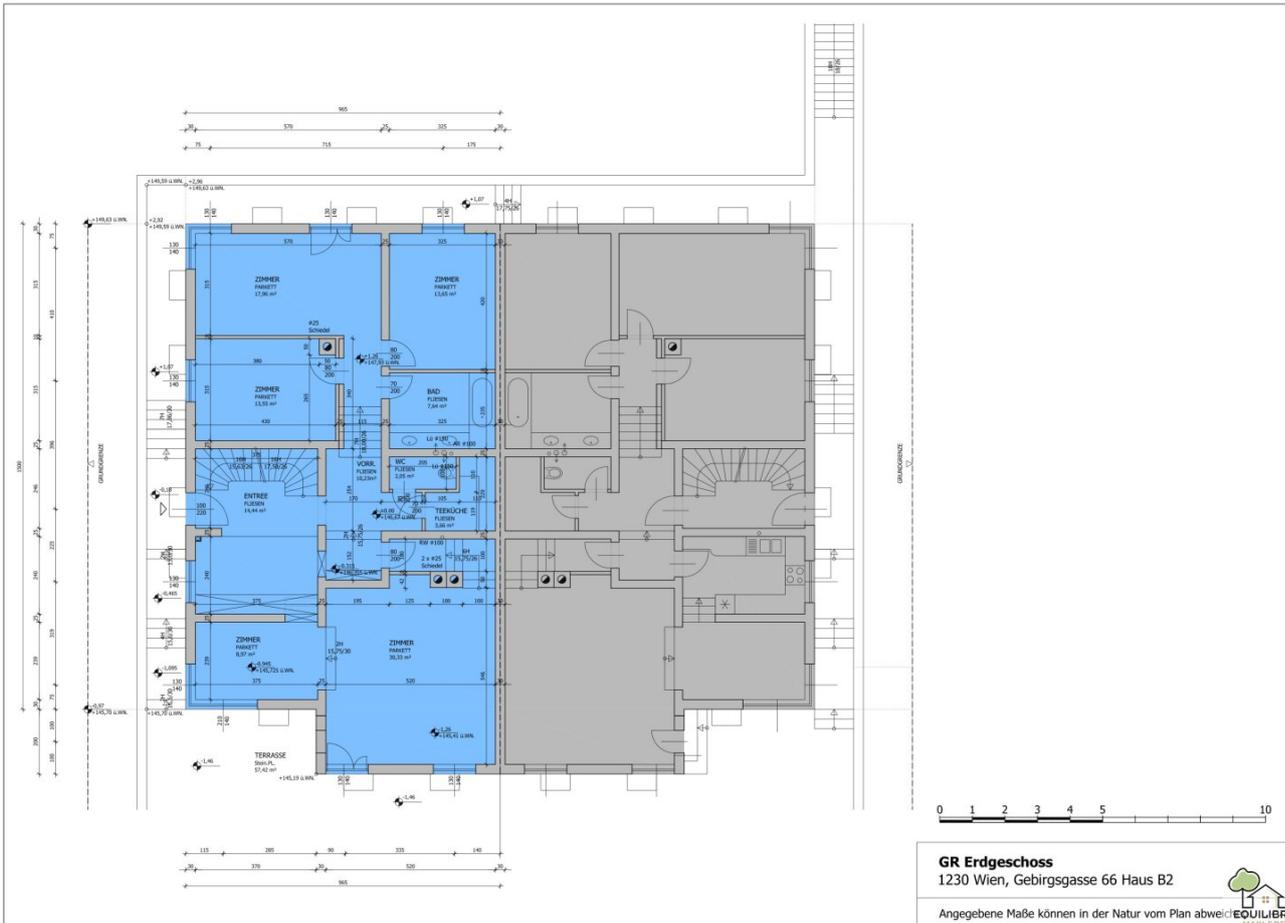


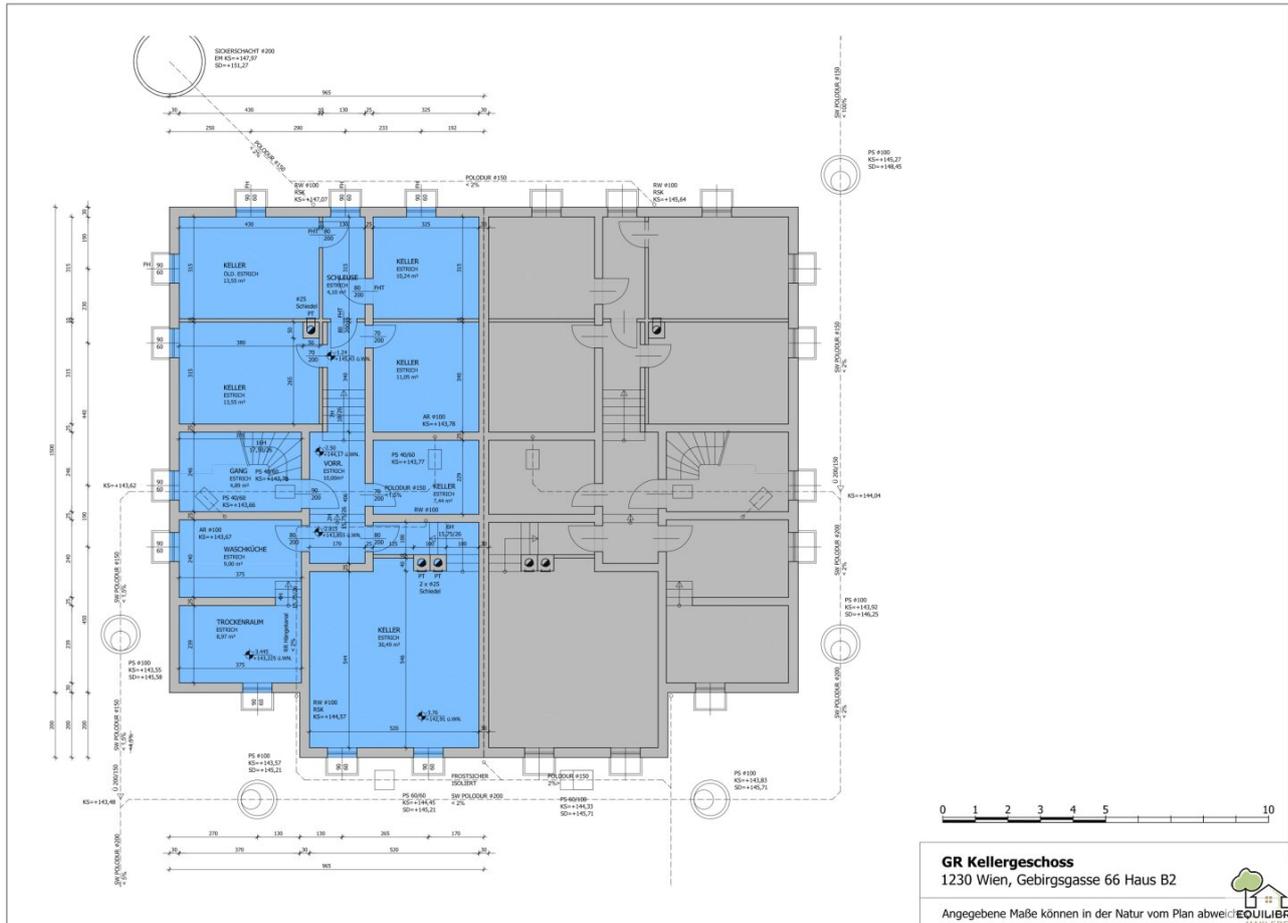
Angegebene Maße können in der Natur vom Plan abweichen.



**GR Dachgeschoss**  
1230 Wien, Gebirgsgasse 66 Haus B2

Angegebene Maße können in der Natur vom Plan abweichen. EQUILIBRIA







## Objektbeschreibung

**Sie sind es gewohnt, bei der Erfüllung Ihrer Wünsche keine Kompromisse einzugehen. Sie wissen genau, was Sie wollen**

- exklusive Lage
- einen unverbaubaren Traumblick
- Grünruhelage
- kein Verkehrslärm
- keine Zeit verlieren

### **LAGE :**

Zum Verkauf kommt in bester Lage des 23. Wiener Gemeindebezirkes, genau an der Grenze zum 13. Bezirk eine Doppelhaushälfte mit Traumblick über Wien

Dieses Unikat ist Teil einer nur aus drei gepflegten Häusern bestehenden Gemeinschaft und bietet nicht nur eine exklusive Wohnqualität, sondern auch die Möglichkeit das Erdgeschoss gewerbliche zu nutzen. Es liegt unmittelbar an der Grenze zum 13. Bezirk , nahe des Maurer Waldes sowie der Maurer Weinberge und ist somit auch ein Paradies für Spaziergänger und Jogger. In der näheren Umgebung gibt es hervorragende Kindergärten, Schulen, Supermärkte sowie die darüber hinausgehenden infrastrukturellen Annehmlichkeiten der Bundeshauptstadt.

### **DAS HAUS UND GRUNDSTÜCK:**

Das Haus wurde 1990 errichtet, 2008 erweitert und im Jahr 2020 umfangreich mit viel Herzblut und Geschmack saniert. Der Garten ist nicht nur eine Augenweide , sondern bietet auch einen kleinen Spielplatz und für das privat Badevergnügen ist im exklusiven, beheizten Steinpool auch gesorgt .

Man kann sowohl über die Gebirgsgasse , wo sich auch ein Autoabstellplatz befindet, als auch über die Lindgrabengasse die Liegenschaft betreten.

Im Erdgeschoss des Hauses finden Sie einen geräumigen Vorraum , eine kleine moderne Küche , ein Badezimmer mit Badewanne ,ein WC mit Waschbecken , drei kleinere Zimmer und ein großes Wohnzimmer mit direkten Ausgang auf die Terrasse. Im exklusiven Obergeschoss befindet sich ein weiteres Badezimmer mit einer Duschbadewanne , WC und Waschbecken. Weiters findet man hier ein stielvolles Schlafzimmer mit Garderobe und ein Kinderzimmer. Das sehr freundliche und großzügige Wohnzimmer mit der Küche befindet sich ebenfalls auf dieser

Ebene. Der absolute Traum ist die große Dachterrasse , die nicht nur über eine moderne Sauna verfügt , sondern auch viel Platz zum chillen bietet. Der Ausblick ist atemberaubend und Ihre Gäste werden voller Neid erblassen.

Der ca. 150m<sup>2</sup> große Kellerbereich verfügt über viel Platz und Stauraum .

### **PREISINFORMATION:**

Der Kaufpreis dieser schönen Immobilie beträgt **EUR. 1.785.000.-**

**Gerne können wir Ihnen auch bei Bedarf über unsere Finanzierungsprofis ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept anbieten.**

### **INTERESSE?**

Für nähere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Herr Wolfgang Konsel gerne unter der Mobilnummer +43 (0)676 3505425 , oder per Mail : [wolfgang.konsel@equilibria](mailto:wolfgang.konsel@equilibria) zur Verfügung.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap