

**Wunderschöne Neubauwohnung in Hietzing *Top
Anbindung, U4 in Gehdistanz* *TG-Platz***



Objektnummer: 9734

Eine Immobilie von Lizak und Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,35 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,83
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	162,68 €
Heizkosten:	61,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Arnela Coralic

Lizak und Partner GmbH
Zahnradbahnstraße 5/6
1190 Wien

H +436503007704

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

In der **Vinzenz-Heß-Gasse** einer ruhigen Seitenstraße in der Nähe vom St.Josef Krankenhaus befindet sich diese schöne **im Jahr 2017 fertiggestellte 2-Zimmer-Neubauwohnung**. Die Wohnung besticht nicht nur durch die **optimale Zimmeraufteilung**, die besonderen Dachsrägen, sondern auch zusätzlich durch einen **Tiefgaragenplatz** (zzgl. 30.000 EUR). Das Highlight der Wohnung ist der durch **große Fensterfronten lichtdurchflutete Wohnbereich** mit hochwertiger **Tischlerküche und praktischen Einbauschränken**. Angrenzend befindet sich das vollausgestattete, große Schlafzimmer, ebenfalls bereits mit Einbauschränken und großem Bett ausgestattet.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihre **ausgezeichnete öffentliche Anbindung (U4 in 5 Min Gehdistanz)**, diverse Gastronomie- und Freizeitangeboten als auch durch die absolute Ruhelage aus.

Traumwohnung für all jene die Ruhe schätzen, jedoch schnell in der Innenstadt sein wollen!

Möblierung bereits im Preis inbegriffen.

Eckdaten der Immobilie:

Raumaufteilung:

- großzügiger Vorraum mit sehr viel Stauraum und Einbauschränken
- Wohnküche mit hochwertiger, vollausgestatteter ewe Küche
- Schlafzimmer mit Einbauschränken und einem großem Doppelbett
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtischverbau, Handtuchtrockner und Waschmaschine, sowie separat abschließbarem WC

(siehe Fotos/Grundriss)

Zustand und Ausstattung:

- Ausgezeichneter Zustand der Wohnung

- Vollausgestattete, hochwertige neue Küche inkl. Miele-Markengeräten (Cerankochfeld inkl. Dunstabzug, Geschirrspüler, große Kühl/Gefrierkombi usw.)
- hochwertige und moderne Tischler-Möbel
- Zeitlose Verfliesung des Badezimmers inkl. Waschtischverbau und maßgefertigtem Spiegel mit dimmbaren Lichtschaltern
- elektrische Außenjalousinen
- Sicherheitstüre
- uvm.

Haus und Lage:

- Sehr gepflegter und moderner Neubau
- praktisches Kellerabteil
- großzügige Tiefgarage
- Nähe St. Josef Krankenhaus und U4
- Fußläufig sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichbar (diverse Supermärkte, Ärztezentren uvm.)
- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in Gehdistanz

- Ausgezeichnete Infrastruktur

Öffentliche Anbindung:

- U4 Station Hütteldorf in 5 Gehminuten entfernt
- innerhalb von 8 Fahrminuten mit der U4 nach Schönbrunn
- innerhalb von 15 Fahrminuten mit der U4 zum Karlsplatz

Infrastruktur:

- Lebensmittelgeschäfte in Gehdistanz
- Diverse Gastronomiebetriebe in unmittelbarer Umgebung
- renommierte Kindergärten und Schulen in der Nähe

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap