

## **Erstbezug: Exklusiv sanierte 3 Zimmerwohnung in Obere St. Veit**



**Objektnummer: 6768**

**Eine Immobilie von BeFirst Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Lilienberggasse 14   |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1130 Wien,Hietzing   |
| Baujahr:          | 1900                 |
| Zustand:          | Erstbezug            |
| Alter:            | Altbau               |
| Wohnfläche:       | 58,14 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 3                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 2                    |
| Kaufpreis:        | 469.000,00 €         |
| Betriebskosten:   | 167,12 €             |
| Provisionsangabe: |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

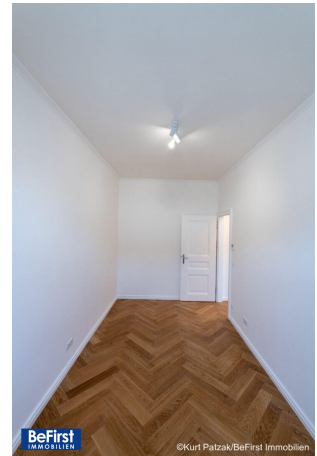
## Ihr Ansprechpartner



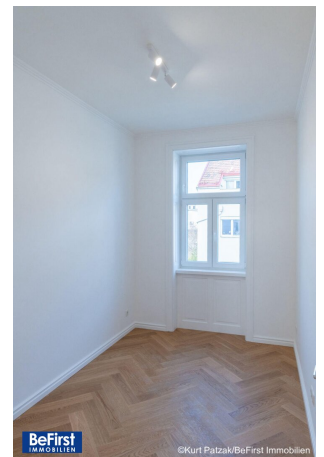
**Barbara Preis**

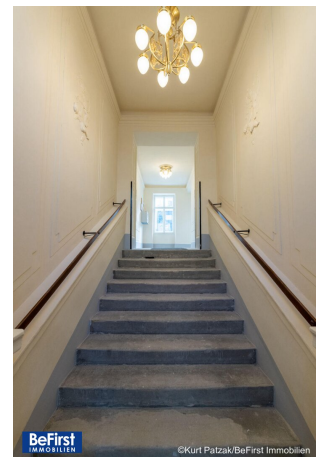
BeFirst Immobilien GmbH  
Untere Weißgerberstraße 16/4  
1030 Wien

T +436769206640











**BeFirst**  
IMMOBILIEN

©Kurt Patzak/BeFirst Immobilien

**Top 7 / 2.OG**

**Wohnfläche 58,14 m<sup>2</sup>**

1. Vorraum
2. Wohnküche
3. Bad
4. WC
5. Gang
6. Zimmer 1
7. Zimmer 2
8. Abstellraum 1
9. Abstellraum 2



## Objektbeschreibung

Mit drei hellen und freundlichen Zimmern besticht diese chice Wohnung mit knapp 60m<sup>2</sup> vor allem durch eine besonders gute Raumaufteilung. Moderne und hochwertigste Ausstattung gepaart mit dem Charme des eleganten Stilaltbaus zeichnen diese sehr hübsche Immobilie aus. Die phantastische Gestaltung aus eleganten und modernsten Elementen verleihen dieser Immobilie ein besonderes Wohngefühl. Im Zuge der Sanierung wurden auch die Allgemeinflächen dieses Jahrhundertwende-Juwels liebevoll saniert. Neben dieser Wohnung stehen noch weitere wunderschöne Einheiten unterschiedlicher Größe in neuem Glanz zum Verkauf.

In sehr guter Lage von Ober St. Veit gelegen, bietet diese Immobilie neben der ausgezeichneten Anbindung im Individual - sowie im öffentlichen Verkehr beste Bedingungen in der Mobilität. In nur wenigen Minuten gelangt man zur U-Bahn Station U4 Hütteldorf oder auch zum Bahnhof Hütteldorf. Ebenso finden sich zahlreiche Radwege quasi vor der Türe.

Und auch das Freizeitangebot in der unmittelbaren Umgebung ist mannigfaltig. So erreicht man in wenigen Minuten den "Lainzer Tiergarten" oder auch den Radweg entlang dem Wienfluss Richtung Wienerwald. Ebenso gibt es fußläufig Tennisplätze und zahlreiche Sportanlagen.

Generell bietet Ober St. Veit mit seinem besonderen Charme und der ausgezeichneten Lage exzellente Lebensbedingungen. So findet man hier sehr gute Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, Nahversorger und auch ein hervorragendes gastronomisches Angebot.

**Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Barbara Forsthuber sehr gerne telefonisch unter [0676 920 66 40](tel:06769206640) oder per Email an [bf@befirst-immobilien.com](mailto:bf@befirst-immobilien.com) 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 <675m

Apotheke <675m

Klinik <2.350m

Krankenhaus <250m

**Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <950m

Universität <1.350m

Höhere Schule <4.525m

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <3.425m

**Sonstige**

Geldautomat <175m

Bank <725m

Post <1.050m

Polizei <700m

**Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <700m

U-Bahn <175m

Bahnhof <150m

Autobahnanschluss <3.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap