

Veluna 13 | wohnen mit Fernblick inmitten urbaner Ruhe & Grün



Objektnummer: 1784/46

Eine Immobilie von 77 Brickment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1965
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,17 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,48
Kaufpreis:	414.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.750,00 €
Betriebskosten:	255,46 €
Infos zu Preis:	

Hochrechnung der Rücklage vom 1.1.23 von € 26.313,88.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Maximilian Siebenhofer

77 BRICKMENT
Preßgasse 26
1040 Wien

T 0660 4707375

H 0660 4707375

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

gstermin zur









Objektbeschreibung

Veluna 13

Wohnung mit herrlichem Balkon inmitten urbaner Ruhe & Grün

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der charmanten und gefragten Wohngegend des 13. Bezirks in Wien, in unmittelbarer Nähe des Hügelparks und des malerischen Küniglbergs.

Dieses einladende Apartment im 3. Stock bietet auf 70m² alles, was das Herz begehrt – ein wahres Juwel inmitten urbaner Ruhe und Grün.

Beim Betreten des Apartments werden Sie vom großzügigen Vorraum in Empfang genommen, der geschickt alle Wohnräume miteinander verbindet und ein offenes, jedoch intimes Wohngefühl vermittelt.

Die Wohnung präsentiert sich mit einem eleganten Wohnzimmer, das zusammen mit dem angrenzenden Esszimmer den perfekten Rahmen für gemütliche Abende oder gesellige Dinnerpartys bietet. Die separaten Bereiche fließen nahtlos ineinander über und schaffen eine Atmosphäre der Gemeinschaft und Wärme.

Das Highlight ist zweifellos der charmante Balkon, der einen atemberaubenden Blick ins Grüne gewährt – ein privates Refugium, wo Sie den Alltagsstress hinter sich lassen und in ruhigen Momenten versinken können.

Die Küche, welche vom Esszimmer aus zugänglich ist, ist mit allem Komfort ausgestattet, den man von einem modernen Domizil erwartet.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet den idealen Rückzugsort für erholsame Nächte.

Ergänzt wird die Wohneinheit durch ein separates WC, sowie ein Badezimmer, das keine Wünsche offenlässt.

Es erwartet Sie:

- > sonniges Wohnzimmer
- > herrlicher Balkon
- > Esszimmer
- > Schlafzimmer

> separate Küche

> Badezimmer mit Dusche

> WC

> Vorraum

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap