

## Traumwohnung mit Blick in den Klostergarten und Tiefgaragenplatz in Eigentum



**Objektnummer: 960/72392**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,21
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,08 €
<b>Heizkosten:</b>	80,03 €
<b>USt.:</b>	31,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Aschauer**

Region Wien & NÖ Ost



Mitglied des  
immobilienring.at



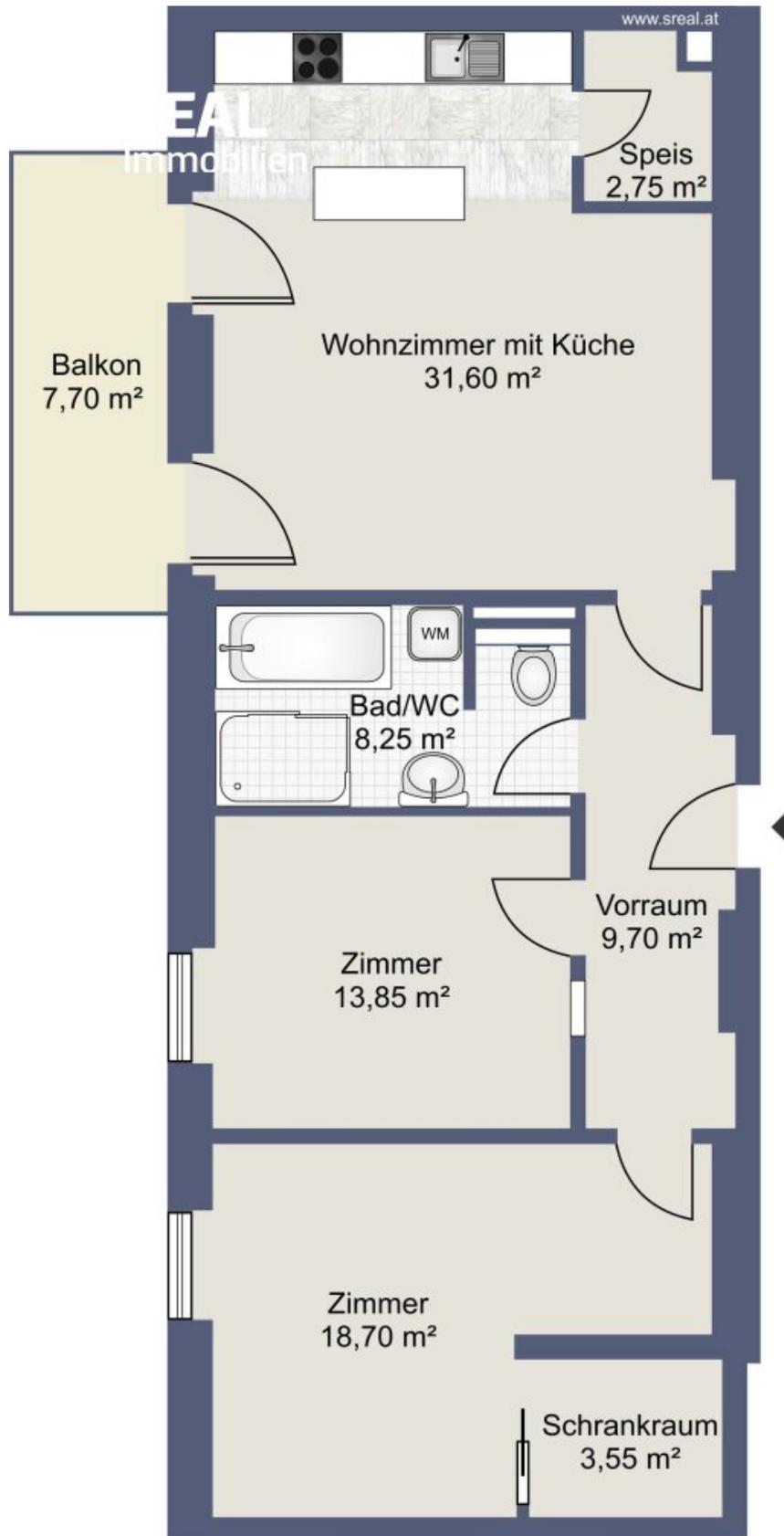




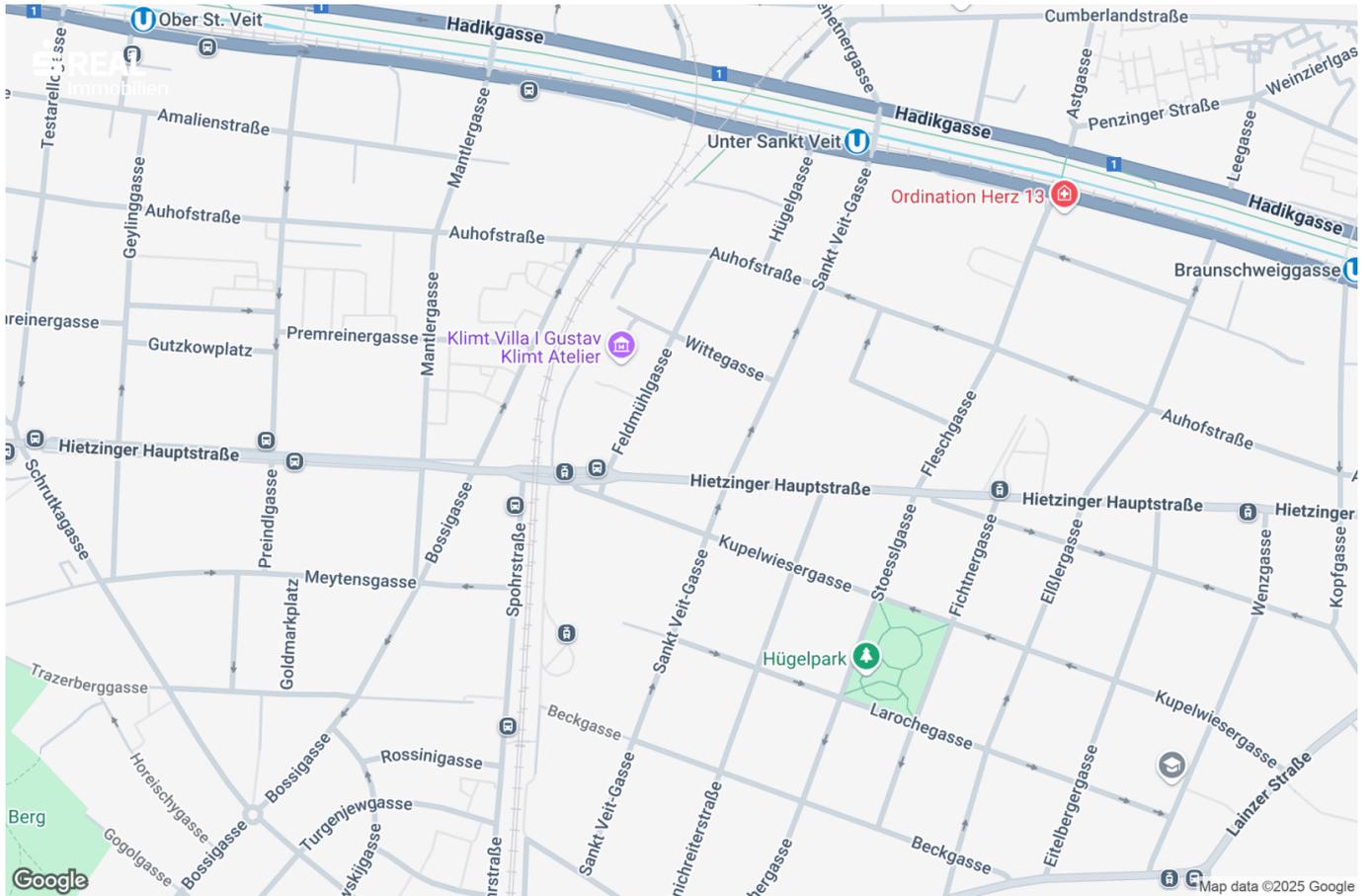








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Eigenheim in **naturnaher, besonders gefragter Gegend** im schönen **Hietzing**? Dann sind Sie bei diesem seltenen Angebot in **toller Lage unweit der Klimt Villa** bestimmt richtig. Die U-Bahn Station Unter Sankt Veit ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Der Charme im ehrwürdigen, ehemaligen Kloster der Herz Jesu Schwestern, welches **komplett revitalisiert im Jahr 2010 fertiggestellt** und bezogen wurde wird Sie begeistern. Sie finden hier eine unwiderstehliche Kombination aus alt und modern.

Ruhig in den **Innenhof mit Gartenblick östlich ausgerichtet** gelegen, wurde diese tolle Wohnung 2010 erstmalig bezogen und verspricht **ruhige, angenehme Wohnatmosphäre**.

Das Gebäude verfügt über ein Mezzanin, sodass die Wohnung beschrieben als Lage im ersten Stock, in **Natura eigentlich im zweiten Stock** situiert ist.

Die **großzügige Raumaufteilung** bietet viel Gestaltungsspielraum:

- großer Wohn - Essbereich ca. **31,6 m<sup>2</sup>** mit Einbauküche und offener Kochinsel - Ausgang auf den ca. **7,7 m<sup>2</sup> überdachten großen Balkon** mit Blick in den Innenhof des ehemaligen Klostersgartens
- **zwei Schlafzimmer** ca. **18,75 m<sup>2</sup> + 13,85 m<sup>2</sup>** groß, wobei das größere Schlafzimmer noch **zusätzlich** einen **praktischen Schrankraum** verfügt
- großes Badezimmer mit **Badewanne, Dusche und WC**
- **Kellerabteil**
- geräumiger Flur zu den zentral begehbaren Zimmern, kleine Vorratskammer
- Ein **Tiefgaragenplatz in Eigentum** ist im Preis bereits **inbegriffen**

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohngegenden der Stadt, die sowohl mit Natur als auch mit urbanem Flair überzeugt. Umgeben von grünen Oasen wie

dem Roten Berg mit herrlichem Ausblick über das westliche Wien.

Für sportliche Aktivitäten oder gemütliche Spaziergänge bieten sich rund um den Lainzer und Schönbrunner Tiergarten zahlreiche Möglichkeiten.

In unmittelbarer Nähe finden Sie kulturelle Highlights wie das Klimt-Villa Museum, das Kunst und Geschichte auf einzigartige Weise vereint. Gleichzeitig sind Sie nur wenige Minuten von den zentralen Verkehrsanbindungen entfernt, die eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und aller wichtigen Annehmlichkeiten ermöglichen.

Genießen Sie das Beste aus beiden Welten - eine ruhige, grüne Umgebung mit exzellenter Anbindung an das pulsierende Stadtleben.

**Sollten Sie an dieser attraktiven Wohnung Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular um Ihnen die relevanten Unterlagen inklusive Ausstattungsbeschreibung zukommen zu lassen. Bitte nutzen Sie den 360° Rundgang.**

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3120303?accessKey=68b0>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

Die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung** ist gebunden an RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien. Die Kosten hierfür betragen 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen.

**Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:**

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn<sup>2</sup> der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

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

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.