

**#SQ - PROVISIONSFREI! - LUXURY LIVING IN OBER ST.  
VEIT**



**Objektnummer: 20621**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	665.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



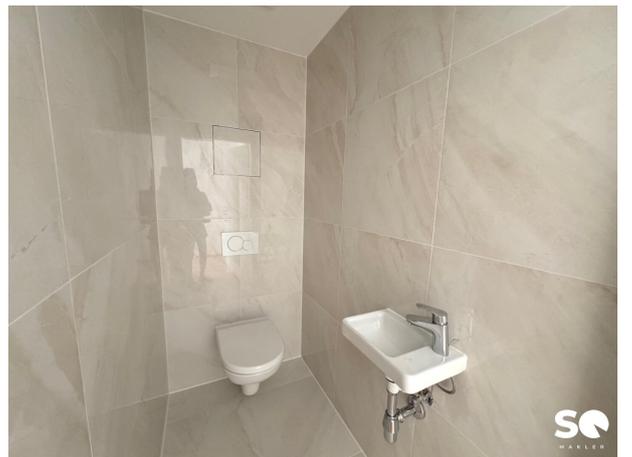
### **Mona Taghavi**

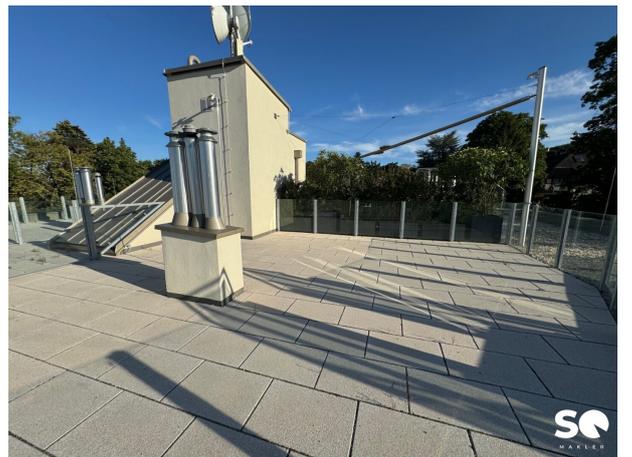
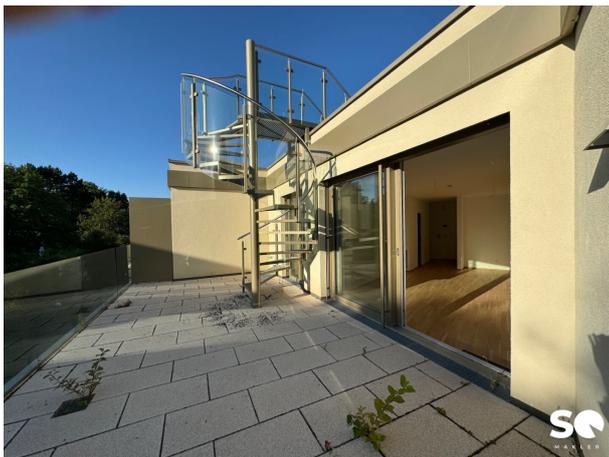
STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43650 2311113  
H +43650 2311113

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









STADTQUARTIER

**DEINE Immobilie liegt uns am Herzen!**

Seit unserer Gründung 2005 haben wir den Anspruch, für jeden unserer Kunden die perfekte Immobilie zu finden. Dass es nicht nur um die perfekte Immobilie geht, sondern auch emotional zugeht, freut uns. Schließlich ist der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses für jeden etwas Besonderes. Deine Zufriedenheit ist nicht nur unser professioneller Anspruch, sie ist auch die schönste Bestätigung unserer Arbeit.



Mache dir dein eigenes Bild [www.stadtquartier.at/team/](http://www.stadtquartier.at/team/)

01 / 796 15 58 – [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at) – [www.facebook.com/stadtquartier.immobilien/](https://www.facebook.com/stadtquartier.immobilien/) – [www.instagram.com/stadtquartierhome/](https://www.instagram.com/stadtquartierhome/)

1 m 5 m



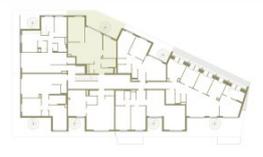
Symbole

**TOP 24** 

DG. - Nr.39  
3 ZIMMER

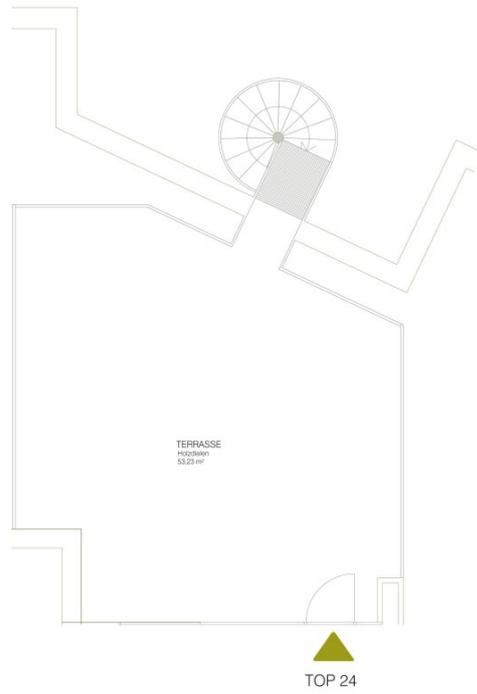
Wohnfläche ..... 76,84 m<sup>2</sup>  
Terrasse..... 84,26 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum... 1,32 m<sup>2</sup>

LAGE



TOP 24

1 m 5 m



Symbole

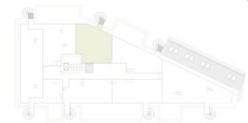
## TOP 24



DG. - Nr.39  
3 ZIMMER

Wohnfläche ..... 76,84 m<sup>2</sup>  
Terrasse..... 84,26 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum... 1,32 m<sup>2</sup>

LAGE



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte Dachgeschosswohnung im Herzen von Ober St. Veit in Hietzing. Das Objekt befindet sich in einem Neubau der soeben fertig gestellt wurde und über alle Annehmlichkeiten wie hauseigene Tiefgarage, moderner Personenlift, Technik und Einlagerungsräume, Kinderwagen und Fahrradraum verfügt. Das Projekt GARTEN RESIDENZ wurde von den Architekten sehr gut durchdacht und geplant und verschafft Raum für 30 individuell geplante Wohnungen mit intelligenten Grundrissen, und einer luxuriösen Ausstattung. Es wurden hochwertige Hölzer am Boden, groß dimensioniertes Feinsteinzeug in den Nassräumen, energiesparende Fenster, Klimaanlage, smart home Installationen und viele extras bei der Errichtung eingeplant und verwirklicht.

Die Nähe zum Roten Berg und Lainzer Waldes verspricht gute Luft und rasche Erholung im Grünen. Die Lage gilt als einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens. Hier bleiben keine Wünsche offen!

### **Eckdaten im Überblick:**

WNFL: ca. 76m<sup>2</sup>

Gewichtete WNFL.: ca. 114m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bad: 1

WC: 2

AR:1

Terrassen: ca. 84m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen

Garage: ja

### **Beschreibung:**

Sie betreten das Objekt über den Vorraum, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Linker Hand befindet sich der AR, rechter Hand das separate WC. Sie treten dann in die modern gestaltete Wohnküche mit Ausgangsmöglichkeit auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse 1 mit ca. 31m<sup>2</sup>, die ausreichend Platz für einen großen Esstisch bietet und zum Einladen von Freunden und Familie in den warmen Tagen ideal geeignet ist. Zusätzlich befinden sich in der Wohnung noch 2 weitere Schlafzimmer und ein ein angenehmes Badezimmer mit Badewanne und WC. Über die untere Terrasse gelangen Sie auf die

wunderschöne Panoramaterrasse mit ca. 53m<sup>2</sup> wo Sie rundum die Sonne genießen können. Das Objekt verfügt über einen kompakten Grundriss und ist perfekt für eine Familie mit einem Kind oder ein Pärchen ausgerichtet. Die Wohnung ist perfekt zur Eigennutzung, eignet sich aber auch als gutes Anlageobjekt für die Vermietung.

### **Kosten:**

KP: € 665.000,--

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap