

**TOP Lage in Hietzing | Charmante, ruhige 3,5  
Zimmer-Wohnung | 2004 ausgebautes Dachgeschoß**



**Objektnummer: 424**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beckgasse 38
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1904
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 118,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	184,24 €
USt.:	18,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



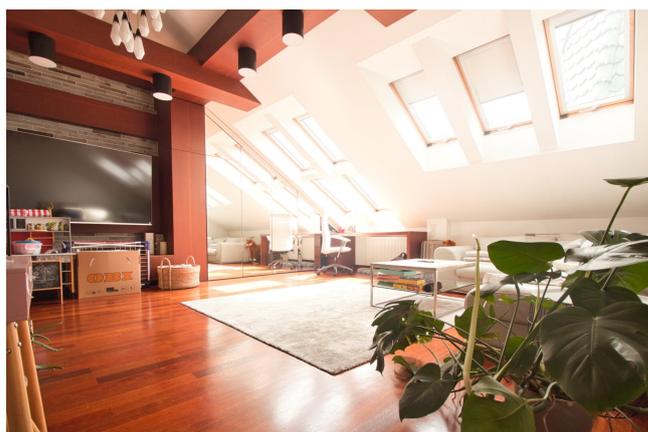
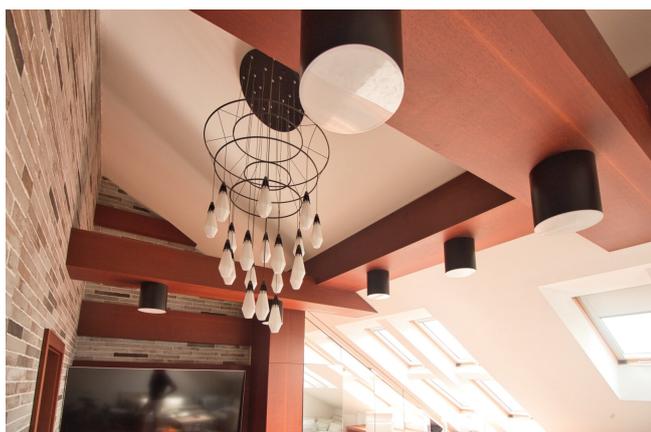
**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien















## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:**

**Gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung mit separater Küche in der begehrtesten Lage in Wien Hietzing mit ca. 89 m<sup>2</sup> im Wohnungsinnen**

### ÜBER DIE WOHNUNG

#### FACTBOX

- großzügiger, gut geschnittener Wohnbereich mit bis zu 4,3 m Raumhöhe
- separate Küche mit Essplatz
- Badezimmer mit Waschtisch, Walk-In-Dusche und WC
- Schlafzimmer in Richtung des nordseitigen Innenhofs
- weiteres Zimmer ideal als Kinderzimmer oder Büro
- wundervolle, hochwertige Einbaumöbel
- Kellerabteil mit 6 m<sup>2</sup>

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im **3. Stock ohne Lift** eines im Jahr 2004 ausgebauten Dachgeschoßs im beliebten 13. Wiener Gemeindebezirk – eine der begehrtesten Wohnlagen der Stadt, die urbanen Komfort mit viel Grün verbindet.

Der großzügige **Vorraum** und der anschließende Gang bieten ausreichend Platz für eine Garderobe und ein angenehmes Ankommen. Linkerhand befindet sich die **separate, vollausgestattete Küche**. Diese verfügt im hinteren Bereich über einen, durch die vielen Fenster und den perfekt platzierten Spiegel, lichtdurchfluteten gemütlichen Essplatz.

Links von der Küche befindet sich das gut geschnittene **Büro oder Kinderzimmer**, das

nordseitig in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist.

Vom Vorraum gelangt man weiter in das ca. 35 m<sup>2</sup> große und äußerst beeindruckende **Wohnzimmer**. Das Wohnzimmer ist südseitig ausgerichtet und mit bis zu 4,3 m Raumhöhe und dem offenen Kamin ein absolutes Highlight. Die 5 Dachflächenfenster sorgen für eine besondere Lichtstimmung. Die einzigartigen Balken und die Beleuchtung bieten einen unnachahmlichen Charme und bringen viel Gemütlichkeit in den besonderen Raum.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in ein gut geschnittenes, nordseitig und ruhig gelegenes Schlafzimmer – perfekte Voraussetzungen für erholsame Nächte.

Abgerundet wird das Raumangebot durch ein **Badezimmer mit großer Walk-In-Dusche, Waschbecken** mit Unterschrank und **WC**.

Beheizt wird das Objekt über eine klassische Gaszentralheizung, wobei alle Steinbeläge mit Fußbodenheizung ausgestattet sind.

Die Wohnung ist sehr hochwertig & mit viel Liebe zum Detail ausgestattet, sei es die optisch formschönen Fliesen oder die perfekt passenden Tischler Maß-Einbaumöbel in allen Räumen. Dieses Objekt ist wunderschöne von vorne bis hinten.

**Die monatliche Betriebskosten inklusive Reparaturrücklage und Umsatzsteuer belaufen sich auf gesamt EUR 297,39.**

## **ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR**

Das Wohnhaus wurde um **1900** errichtet und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Zur Wohnung gehört ein praktisches, ca. **6 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die **öffentliche Anbindung** ist hervorragend: In nur **10 Gehminuten** erreichen Sie die **U4-Stationen Unter St. Veit**, von wo aus Sie rasch ins Stadtzentrum gelangen.

Auch der **Schönbrunner Schlosspark** – einer der schönsten Erholungsräume Wiens – ist ganz nah: Nur **drei Straßenbahnstationen entfernt** können Sie hier weitläufige **Grünflächen**, historische Alleen und Spazierwege genießen oder sportlich aktiv werden.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Beispielsweise befindet sich eine BILLA Filiale nur 2 Gehminuten entfernt.

## INTERESSIERT?

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen  
aller Art**

**unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur  
Verfügung!**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <325m  
Apotheke <350m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <375m  
Kindergarten <275m  
Universität <1.325m  
Höhere Schule <3.650m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <350m  
Bäckerei <350m  
Einkaufszentrum <3.075m

#### **Sonstige**

Geldautomat <325m  
Bank <325m  
Post <350m  
Polizei <775m

#### **Verkehr**

Bus <225m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <775m

Autobahnanschluss <3.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap