

**TOP ALTBAU-EINFAMILIENHAUS IN OBER SANKT VEIT -
SOFORT BEZUGSBEREIT!**



Objektnummer: 2424

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1915
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	249,98 m²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	1
Garten:	279,00 m²
Kaufpreis:	2.700.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

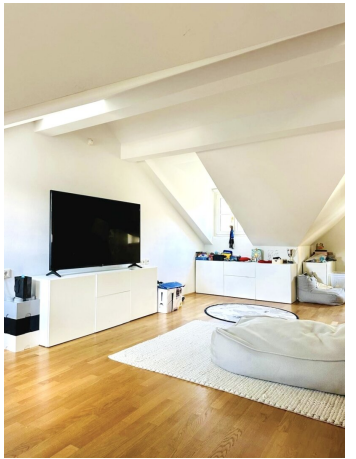
Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

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

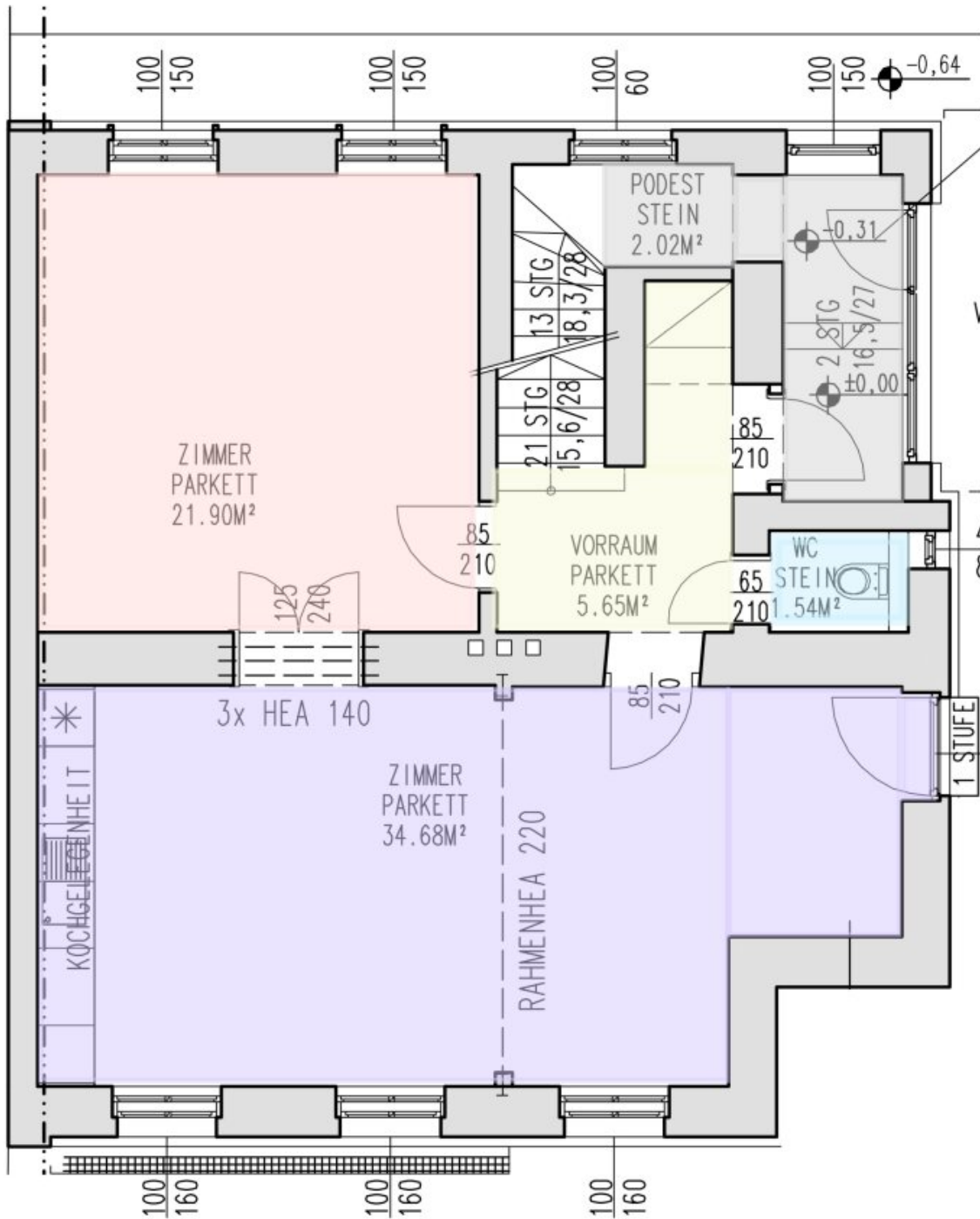




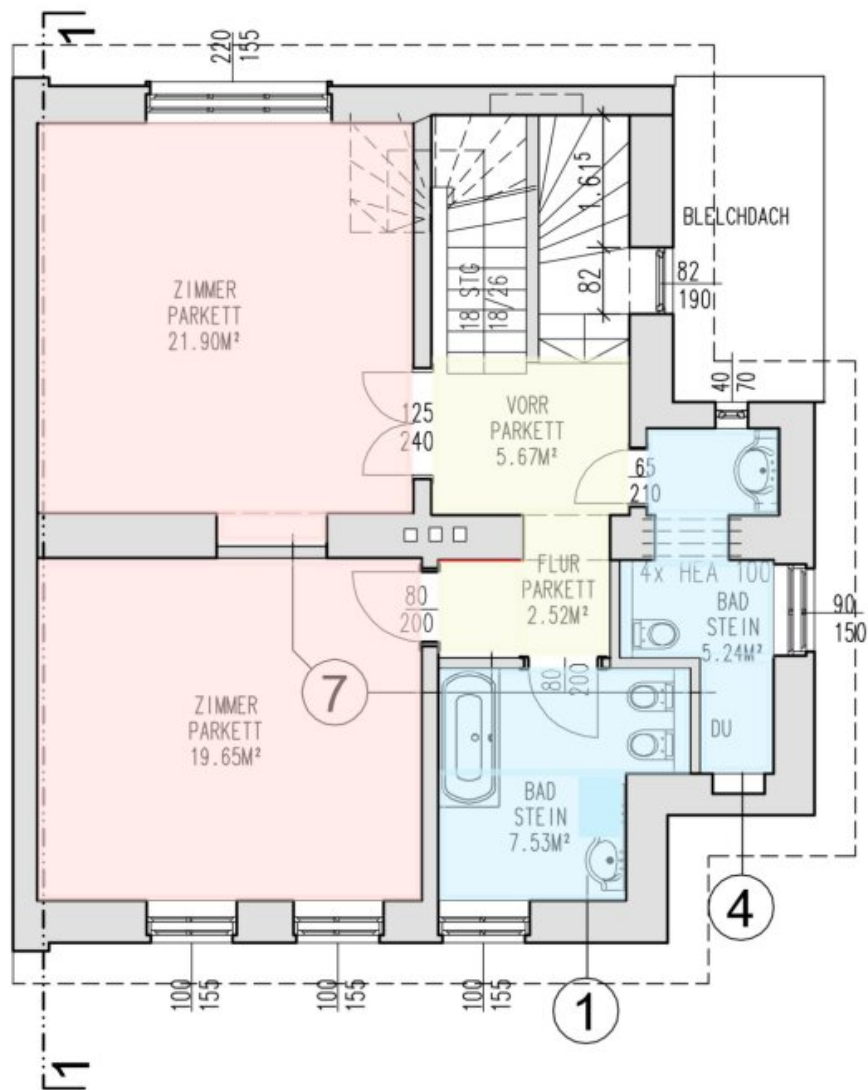




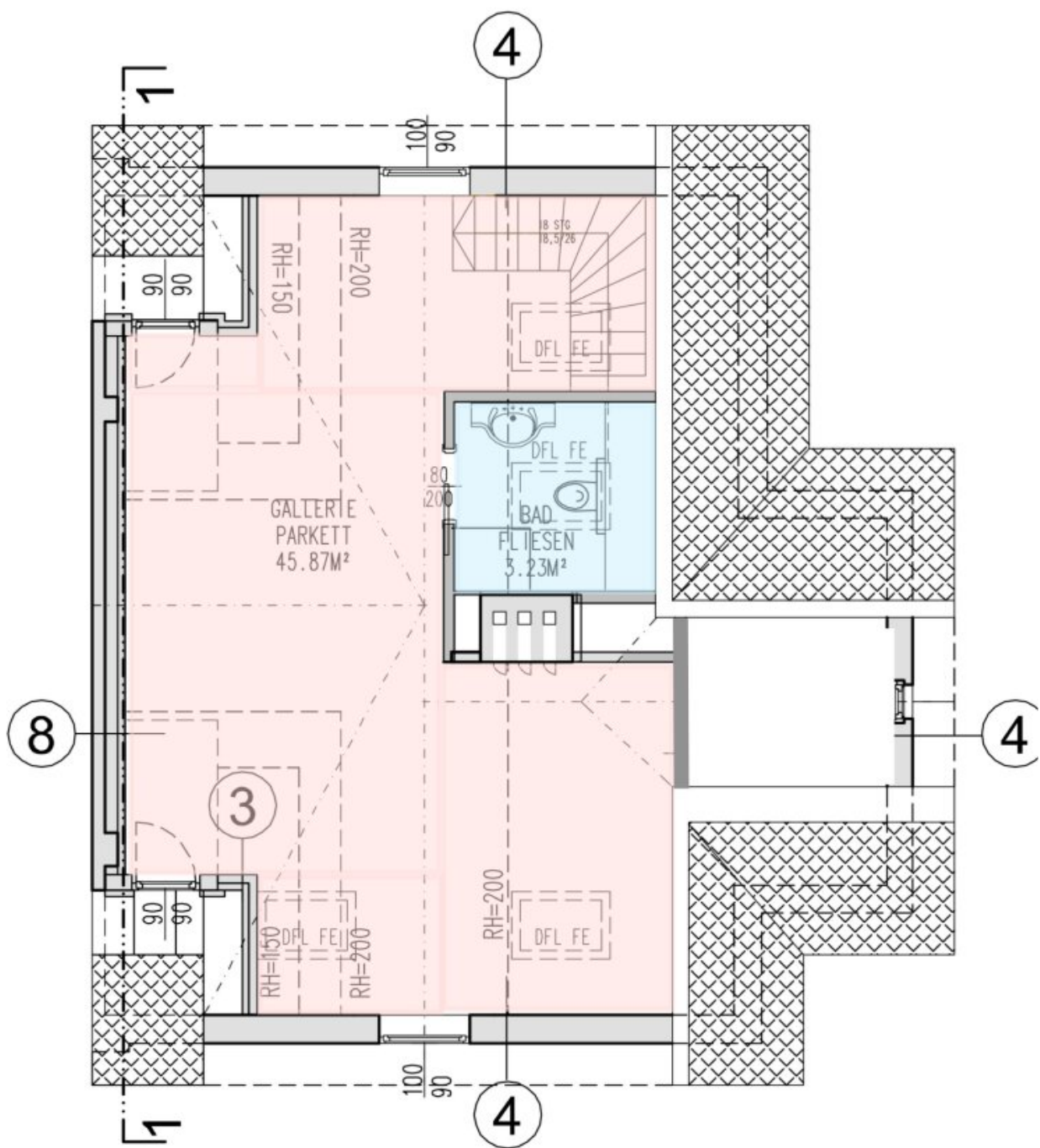




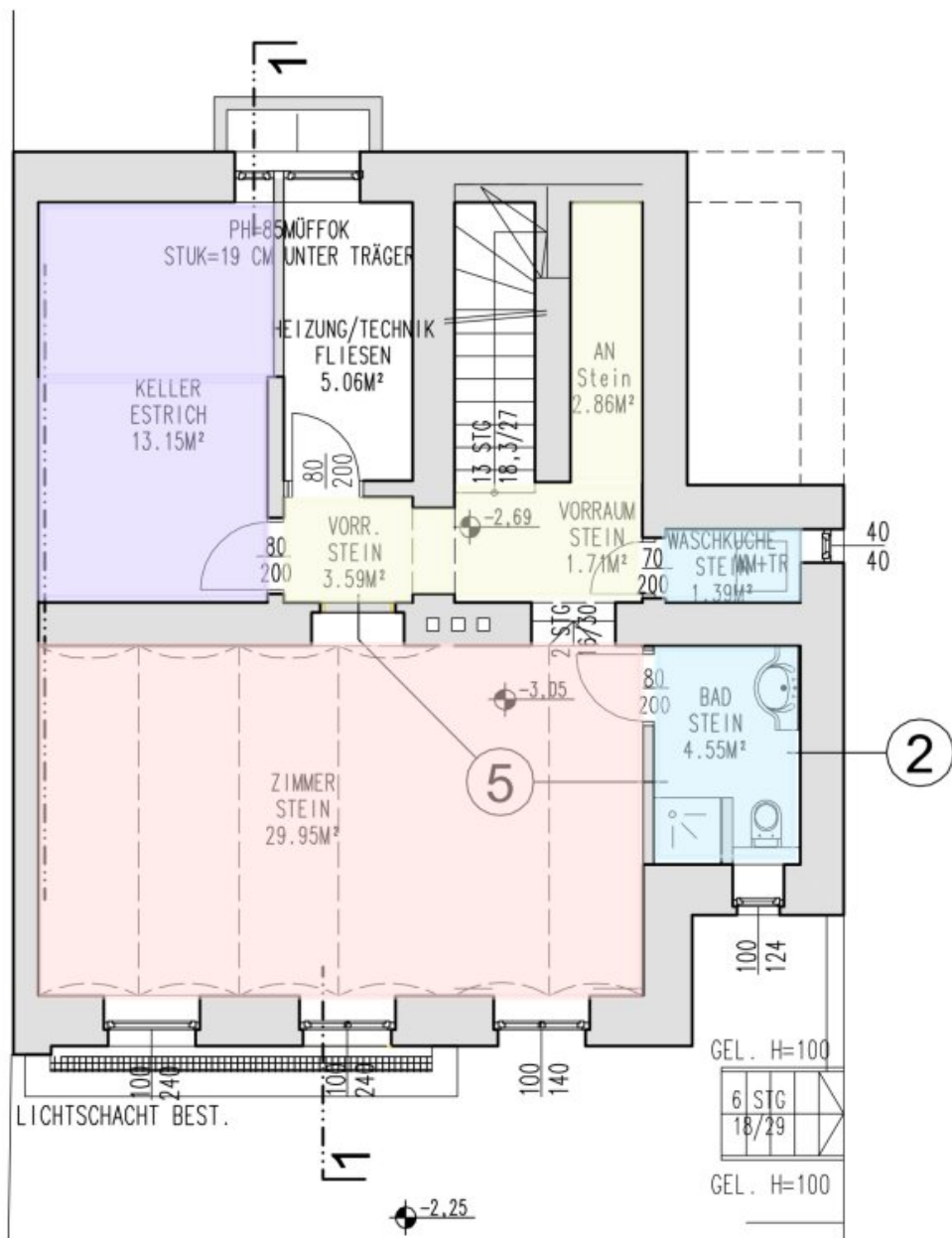
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLERGECHOSS

Objektbeschreibung

EINFAMILIENHAUS IM GRÜNEN - IN TOP ZUSTAND - SOFORT BEZUGSBEREIT

Dieses stilvolle Wohnhaus befindet sich in einer der begehrtesten Adressen des 13. Bezirks – im eleganten und familienfreundlichen Ortsteil Ober-St.-Veit. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Umgebung und gleichzeitig sehr gute Anbindung an die Stadt aus. Das wunderschön sanierte Einfamilienhaus bietet viel Platz auf verschiedenen Ebenen und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Großzüge Wohnküche mit viel Raum für einen großen Essbereich! Zu jedem der 4 Schlafzimmer gibt es ein eigenes Bad mit WC!

RAUMAUFTEILUNG:

EG: 77,20 m²

- WINDFANG
- VORRAUM
- WC mit Handwaschbecken
- WOHNKÜCHE
- WOHNZIMMER
- STIEGENHAUS

OG: 61,64 m²

- VORRAUM
- 2 ZIMMER

- BAD groß, mit Badewanne, Dusche, Bidet und WC
- BAD klein, mit Dusche und WC
- FLUR

DG: 45,41 m2

- OFFENER RAUM
- BAD mit Dusche und WC

KELLER MIT WOHNBEREICH: 65,73 m2

- großer Raum ca. 30 m2 mit Terrassentüren in den Garten
- Bad mit Dusche und WC
- Abstellraum mit Regalen und Einbauschränken
- Technikraum
- Waschküche
- Vorraum/Gang

AUSSTATTUNG:

- E-Ladestation

- Alarmanlage
- Flügeltüren
- Fischgrätparkettböden und Marmorböden
- Gas-Brennwertgerät
- teilweise Fußbodenheizung
- Vollwärmeschutzfassade
- Markise und Außenjalousien
- teilmöbliert (Einbauschränke und Regale)
- Einbauküche mit Markengeräten
- Sat und UKW Antenne mit Verstärker in den meisten Räumen
- 4 Bäder mit WC und ein Gäste-WC
- Über die umfassende Sanierung von 2013 sowie den gleichzeitig durchgeführten Umbau liegt eine vollständige Dokumentation mit Rechnungen vor.
- Das Grundstück ist im digitalen Grenzkataster eingetragen.

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Die Flurgasse liegt in einer gepflegten, charmanten Wohngegend mit überwiegend Einfamilien- und Stadtvillen. Die Atmosphäre ist ruhig, sicher und harmonisch – perfekt für Familien sowie alle, die Wert auf Wohnqualität und Privatsphäre legen. Das Umfeld ist sicher und bietet Kindern viel Freiraum. In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Ortszentrum von Ober-St. Veit mit seinem charakteristischen, fast dörflichen Flair. Vor allem als Erholungsgebiet und bei Familien ist diese Gegend sehr beliebt. Einer der schönsten Kindergärten der Stadt Wien befindet sich beim Girzenberg, nur wenige Schritte von dieser Liegenschaft entfernt. Sowohl öffentlich, als auch mit dem KFZ ist diese Lage optimal angebunden. Die Volksschule Ober-Sankt-Veit und das Gymnasium Dominikanerinnen befinden sich in Gehdistanz.

Ein herausragender Vorteil dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zum Roten Berg, einem der schönsten Grün- und Erholungsgebiete Wiens.

Hier erwarten Sie: Spazierwege, weitläufige Wiesen, Spielplätze sowie Aussichtspunkte mit Blick über die Stadt. Perfekt für Jogging, Spaziergänge, Picknicks, Naturmomente oder entspanntes Familienleben im Freien.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

Mit den Bussen der Linien 54 A und 54 B gelangt man in wenigen Stationen zur U4-Station: Ober St.Veit.

RESÜMEE:

Exquisite Familienwohnung in traumhafter Ruhelage! Ein Standort mit hohem Wohnwert, Stil und langfristiger Lebensqualität.

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap