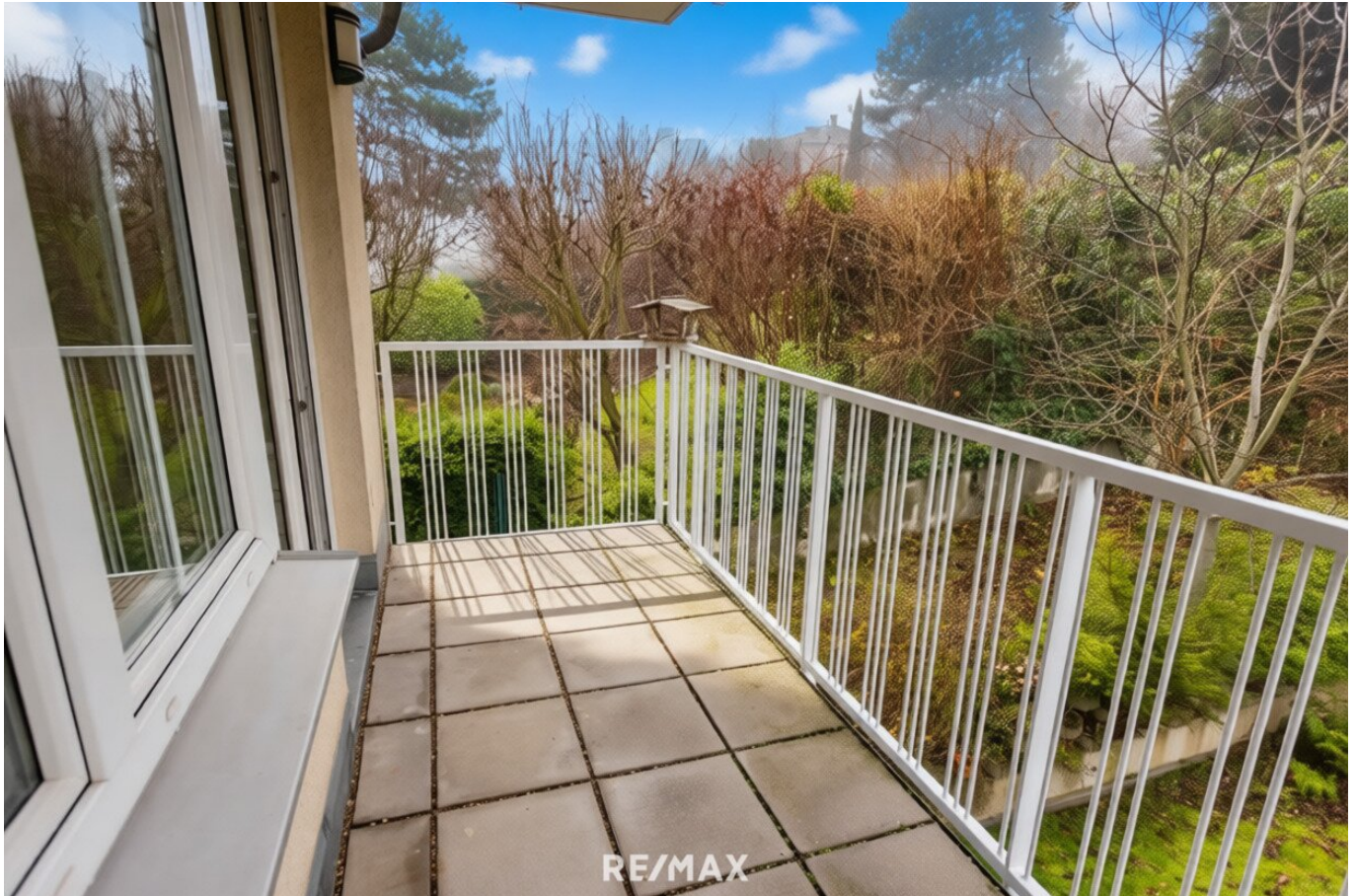


**Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-West-Balkon in Ober  
St. Veit nahe Hörndlwald und KH Hietzing**



**Objektnummer: 1619/7935**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Cuviergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2001
Wohnfläche:	75,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 50,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,43
Kaufpreis:	445.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



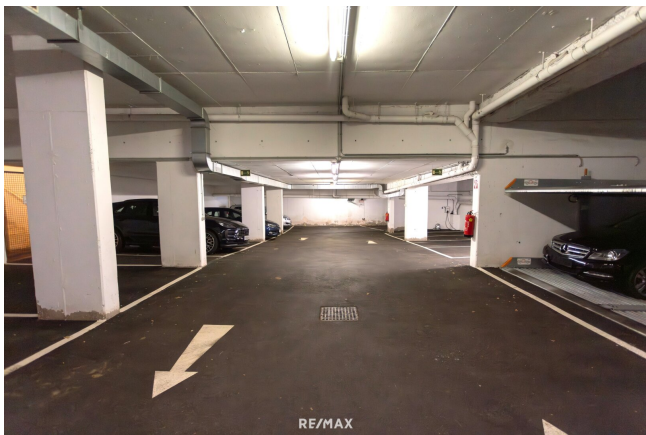
**Peter Grand (Team Hubert Koller)**

REMAX Real Experts  
Gentzgasse 13  
1180 Wien



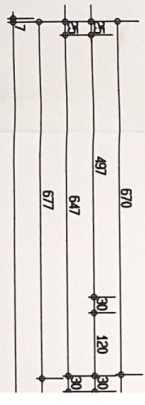
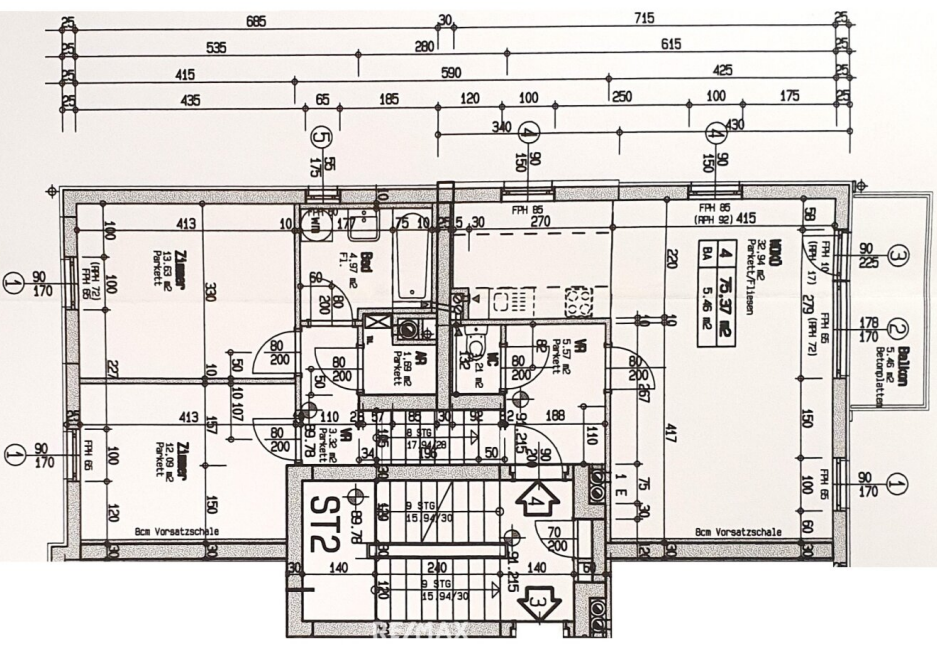
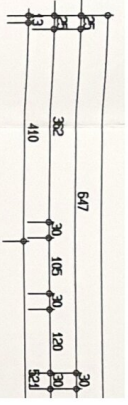






© Grundrissprofi.de





1. STOCK



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine zentral begehbare 3-Zimmer-Balkon-Wohnung in ruhiger Lage!**

Aus dem zentralen Vorraum gelangen Sie in die ca. 33 m<sup>2</sup> große, süd-west-seitige Wohnküche mit Ausgang auf den ca. 5 m<sup>2</sup> großen Süd-West-Balkon. Sowohl die Wohnküche als auch der Balkon sind in den begrünten Innenhof ausgerichtet.

Der Vorraum bringt Sie über einen Stiegenabgang auf die zweite Ebene, wo Sie zwei nord-ost-seitige Zimmer (ca. 12 m<sup>2</sup> und ca. 14 m<sup>2</sup>), das Bad mit Badewanne und Fenster sowie den Abstellraum vorfinden.

Es steht auch ein Stapelparkplatz in der Haus-Garage zur Verfügung; dieser kostet EUR 15.000,-

Der Wohnung ist auch ein Kellerabteil zugeordnet.

### Highlights

komplett zentral begehbar

große hofseitige Wohnküche mit Süd-West-Balkon und Grünblick

zusätzlich Kaminofen in der Wohnküche

Stapelparkplatz im Haus

### Lage-Highlights

Hörndlwald in Gehweite, Wienerwald vor der Haustüre

öffentliche Anbindung in der Umgebung: 53A, 54A, Straßenbahnlinien 62 (Endstation Lainz, Wolkersbergenstraße)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap