

# Exposé

## Terrassenwohnung in Wien Traumhafte Familienwohnung in Hietzing



Objekt-Nr. **OM-442023**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **1.375.000 €**

1130 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2013	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,65 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	206,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gesamte Nutzfläche beträgt circa 206m<sup>2</sup>.

Aufgeteilt auf 4 Zimmer befinden sich auf 130,65m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer (1x mit Waschmaschinenanschluss), 3 Toiletten und ein großes Wohnzimmer mit offener Wohnküche.

Eine große, nordseitig ausgerichtete Terrasse erreicht man über den Essbereich; im Sommer eine Verlängerung des Wohnzimmers und damit ein erweiterter Lebensraum.

Im Winter liefert der offene Kamin wohlige Wärme und ein gemütliches Ambiente.

Auf den (nördlich ausgerichteten) Balkon gelangt man über das Wohnzimmer.

Ein Tiefgaragen-Parkplatz im eigenen Wohngebäude ist der Wohnung (als Eigentumsobjekt) zugeordnet und ist, wie auch ein großer Einlagerungsraum (25m<sup>2</sup>) im Kaufpreis inkludiert.

Zu den allgemeinen Flächen gehört weiters noch der Fahrradraum und ein Garten

## Ausstattung

Bei der Zusammenstellung der Ausstattung wurde auf hochwertige Materialien Wert gelegt. Die Böden sind Akazie, Steingut von Marazzi, in der Küche finden sich Geräte von Siemens und Miele.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Besichtigung ist nach Terminvereinbarung möglich.

Verkauf von Privat an Privat

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage des 13. Bezirks, mit überzeugender Verkehrsanbindung nur unweit der U-Bahn Station "Unter St. Veit" (ca 9' zu Fuß).

Die Wohnung liegt im 1. Stock des Hauses (barrierefrei und behindertengerecht mit Lift) in sonniger Süd-Nord-Ausrichtung.

Geschäfte zur Erfüllung der Bedürfnisse des täglichen Lebens sind fußläufig in maximal 10 Minuten erreichbar.

Zum Radweg im Wiental sind es etwas mehr als zwei Häuserblöcke. Purkersdorf ist so etwas mehr als 20 Minuten per Rad entfernt.

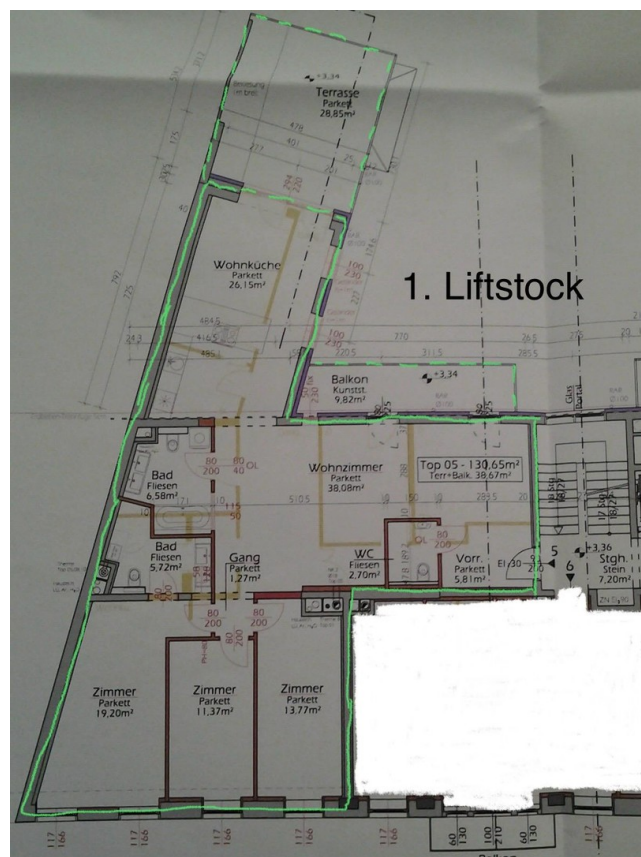
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Gas
Baujahr	2013
HWB	41,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
fGEE	1,02

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Allgemeingarten

# Exposé - Galerie



Vorzimmer, Eingangstüre WK4



# Exposé - Galerie

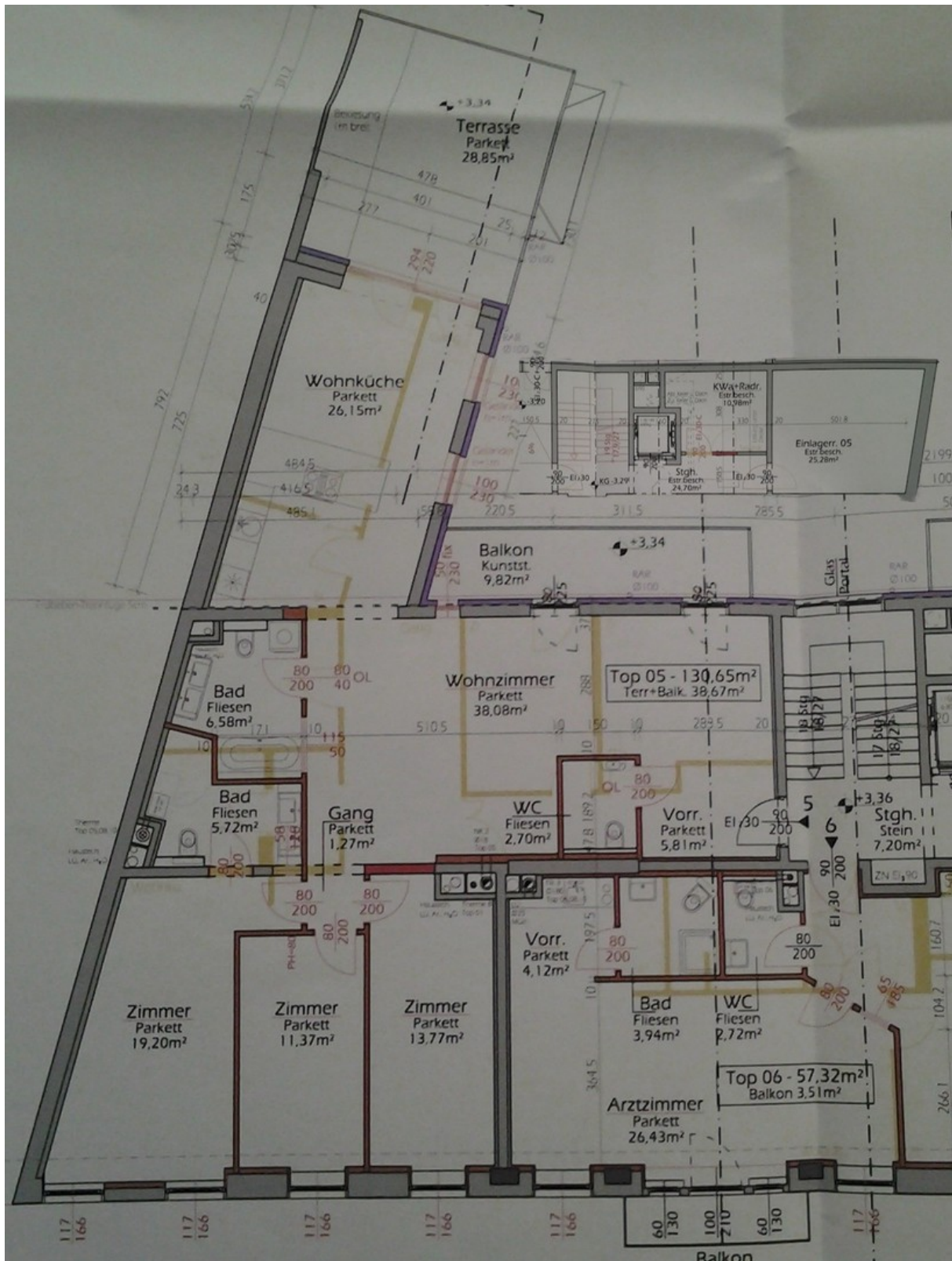
Video link [https://](https://www.ohne-makler.at/immobilie/442023/)

Link zum Video der Wohnung sam



nordseitige Terrasse

# Exposé - Grundrisse



Grundriss