



# Denkmalgeschützter Altbau - hochwertiger Neubau!

Objektnr. 2104/1871, Wien 13., Hietzing

Schlafzimmer: 3 

Bäder: 2 

Status: **Verfügbar**

Fläche: **133,87 m<sup>2</sup>**

Objektnr.: **2104/1871**

Kaufpreis: **900.000 EUR**

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**Denkmalgeschützter Altbau trifft auf hochwertigen Neubau!**

**Anlage:**

Die Wohnhausanlage befindet sich in einer Schutzzone in der Lainzer Straße. Teile eines denkmalgeschützten Hauses wurden um einen hochwertigen Neubau erweitert. Auf vier Stiegehäusern wurden rund um einen Innenhof 36 Wohnungen und ein Geschäftslokal im Erdgeschoß, in zwei Obergeschoßen und im Dachgeschoß errichtet. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 40m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>, fast allen Wohnungen sind ein Balkon, eine Terrasse oder ein Garten zugeordnet.

Im Untergeschoß befinden sich die Kellerabteile sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume. Ebenso bieten die Untergeschoße 39 PKW Stellplätze, davon 18 Doppel-(Stapel) parker.

**Stiege 2/ 2.OG - DG**

**Top 8**

Diese herrlich großzügig geschnittene Wohnung mit Terrasse und Dachterrasse befindet sich im grünen Innenhofbereich der Anlage.

Über das großzügig und offen gestaltete Entrée mit Garderobenbereich betritt man diese 3-Zimmerwohnung mit zusätzlichem Arbeitsplatz. Ein Zimmer mit angrenzendem kleinem Bad eignet sich hervorragend als Gäste- oder Kinderbereich. Das großzügige Entrée führt offen in den ca. 50m<sup>2</sup> großen Wohn-Esssalon mit offener Küche. Vorgelagert sind Balkon und Terrasse mit ausreichend Platz für Esstisch und gemütliches Chillen. Eine Treppe führt vom Wohnbereich auf die ca. 58 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Blick zur Kirche bzw. über die Anlage. Hier ist viel Platz für Sie und Ihre Freunde, um den Tag gemütlich ausklingen zu lassen.

Diese offen und großzügig angelegte Wohnung mit Terrassen bietet sowohl einer kleinen Familie als auch zu zweit mit Gästen perfekten Platz um sich wohlfühlen und auch mit Freunden den Tag im Freien zu genießen.

#### **Raumaufteilung:**

- Entrée
- Garderobe
- Toilette
- Arbeitsplatz
- Kinder-/Gästezimmer
- geräumiger Wohn-Essbereich
- offener Küchenbereich
- Balkon-/Terrasse
- Schlafzimmer
- Vorraum
- Bad

#### **Dachgeschoß:**

überdachter Ausgang auf Terrasse

#### **Ausstattung:**

- Sicherheits-Eingangstüre
- Holz/Alu-Fenster mit Isolierverglasung, Raffstores
- Eichenparkettboden, Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung, Gas-Zentral
- teilw. Fan-Coils
- Holzbelag auf Terrassen
- Gegensprechanlage

#### **Lage:**

Die Lage bietet vieles, was das Herz begehrt - nahe zum Küniglberg, Lainzer Tiergarten und Schloss Schönbrunn für die Freizeitgestaltung, das Lainzer Platzl zum Einkaufen und die Straßenbahn Nr. 60, die Sie rasch zur U4 bringt. Zahlreiche Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung.

#### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Straßenbahnlinie 60, Bus 56A und 56B, S 80

#### **Provisionsfrei für den Käufer!**

Sie als Käufer bezahlen keine Provision, erhalten aber natürlich das volle Service, wir betreuen Sie bis zur Übergabe der Wohnung bei allen Schritten des Kaufs.

Für einen Besichtigungstermin oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Wiener Privatbank Immobilienmakler GmbH und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Die Wiener Privatbank Immobilienmakler GmbH ist als Doppelmakler tätig.**

## **Factsheet**

<b>Geschoss</b>	<b>2</b>
<b>Energieausweis</b>	<b>liegt vor</b>
<b>HWB</b>	<b>34</b>
<b>HWB-Klasse</b>	<b>B</b>
<b>fGEE</b>	<b>0.65</b>
<b>fGEE-Klasse</b>	<b>A+</b>
<b>Zimmeranzahl</b>	<b>4</b>
<b>Heizung</b>	<b>Gas, Hauszentralheizung</b>
<b>Provision</b>	<b>provisionsfrei</b>



## Sophie Bulgarini

Immobilienmakler



Tel: +43 676 / 845 343 102



E-Mail: [sophie.bulgarini@wpb-makler.com](mailto:sophie.bulgarini@wpb-makler.com)