

Leon-Kellner-Weg, 1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1634

Ober St. Veit - Top Gartenapartment - Erstbezug - Grünruhelage!



Ihr Ansprechpartner

Markus Schafroth

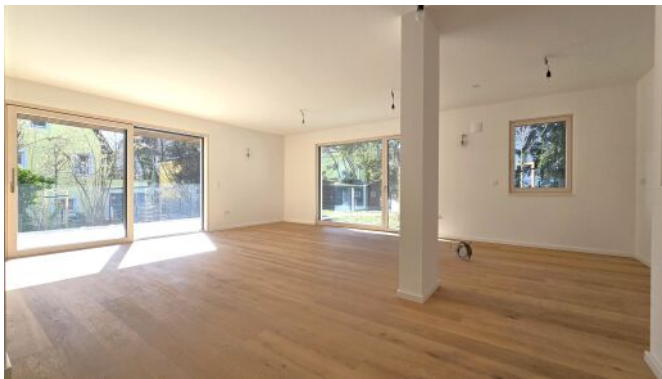
geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

| sm@mm-immo.at

| www.mm-immo.at

Ober St. Veit - Top Gartenapartment - Erstbezug - Grünruhelage!



Beschreibung

Ober St. Veit - Top Gartenapartment - Erstbezug - Grünruhelage!

Es handelt sich um ein hochwertiges, sonniges, ca. 202m² Nutzfläche großes, über 2 Ebenen angelegtes 4 Zimmer Gartenappartement, mit direktem Ausgang vom Wohnzimmer auf die ca. 31m² große Südwestterrasse, übergehend in den ca. 193m² großen Eigengarten, in einem attraktiven, stilvoll, errichteten Wohnhauses, mit insgesamt 3 Wohneinheiten. Die unmittelbare Nähe, sowohl zu öffentlichen Verkehrsmitteln 53A, 54A, öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten, als auch der hohe Freizeitwert durch den angrenzenden roten Berg und den nahegelegenen Wienerwald, erklären den hohen Wohlfühlwert dieser begehrten Lage. Die beiden Etagen des Apartments verfügen über eine Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, Smart Home LOXONE Intercom, Außenbeschattung, sowie in der Gartenebene, über eine Deckenkühlung und umfassen: Gartenebene ca. 101m²:

- Eingangsbereich mit Garderobe und Abgang in das Untergeschoss mit dem Longe-Wellnessbereich
- Wohnbereich ca. 40m² mit offenem Küchenbereich und direktem Zugang zur ca. 31m² Terrasse und dem Garten ca. 170m²
- Zimmer ca. 13m²
- Zimmer ca. 14m²
- Zimmer ca. 14m² mit angeschlossenen eigenem Bad
- Bad mit Dusche
- Toilette
- *Mögliche Adaptierungen nach Absprache:* Sollten nur 2 Schlafzimmer benötigt werden, könnte der Wohnbereich mit offener Küche auf ca. 55m² erweitert werden. Ein Gästebereich wäre dann auch noch im Untergeschoss denkbar.
- Garagenstellplatz bzw. Stellplatz wären zu einem Kaufpreis von €25.000.- je Stellplatz und €45.000.- für den Garagenstellplatz auf Anfrage verfügbar.

Untergeschoss ca. 100m² - keine klassische Wohnnutzfläche:

- großzügiger ca. 55m², individuell als Longe-, Relax-, Fitness-, Wellness-, Gäste-, Spielbereich, attraktiv

gestaltbarer Raum mit einer ca. 5m² großen Freifläche

- Sauna-/Teeküche ca. 8m²
- Bad ca. 7m² mit Dusche, Toilette
- Kellerraum ca. 30m²
- Zugang - zusätzlicher Zugang vom Stiegenhaus auf Liftebene

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr Markus Schafroth gerne unter +43 676 341 86 91 zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 171,45 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 201,96 m ²	Beziehbar:	Mai 2026
Lagerfläche:	ca. 30,51 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Gartenfläche:	ca. 193,85 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Kellerfläche:	ca. 30,51 m ²	Lagebewertung:	sehr gut
Terrassenfläche:	ca. 31,67 m ²	Lärmpegel:	Ruhelage
Zimmer:	4	Bauart:	Neubau
Bäder:	3	Zustand:	Erstbezug
WCs:	3	Energieausweis	
Gärten:	1	HWB:	36 kWh/m ² a
Keller:	1	fGEE:	0,75
Terrassen:	1		
Garagen:	1		
Stellplätze:	1		

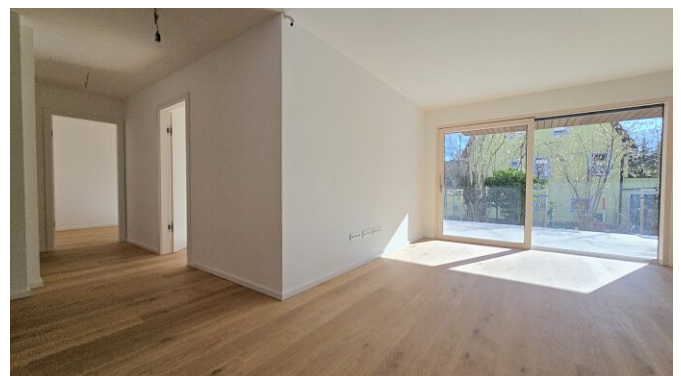
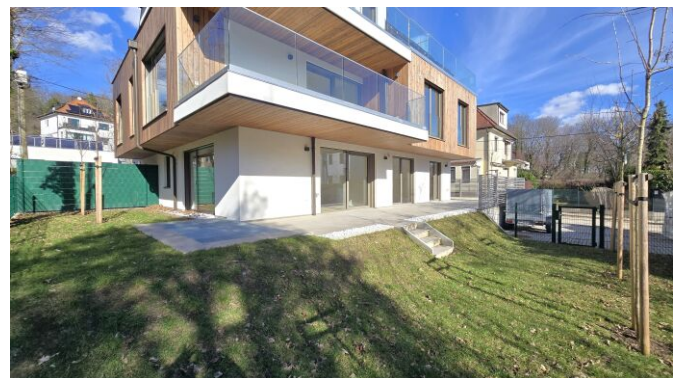
Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	Elektrik:	Smart Home System
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Belüftung:	Kühlung	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Grünblick	Stellplatzart:	Carport, Garage, Parkplatz
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Extras:	Fahrradraum
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz		

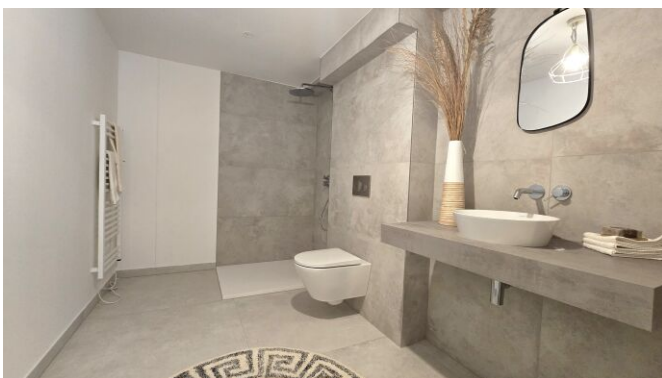
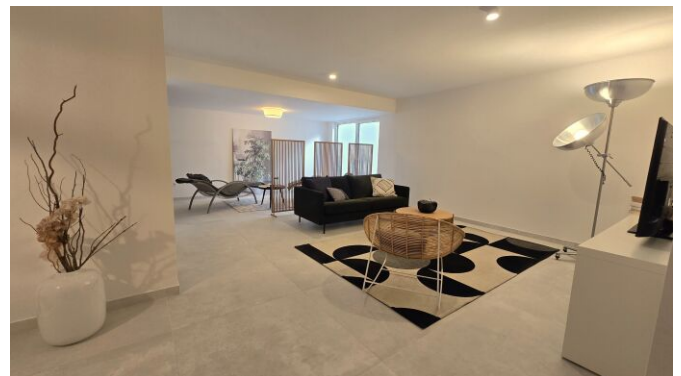
Preisinformationen

Kaufpreis:	1.190.000,00 €	Kaufpreis zuzüglich €25.000.- je Stellplatz und €45.000.- Garagenstellplatz	
		Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



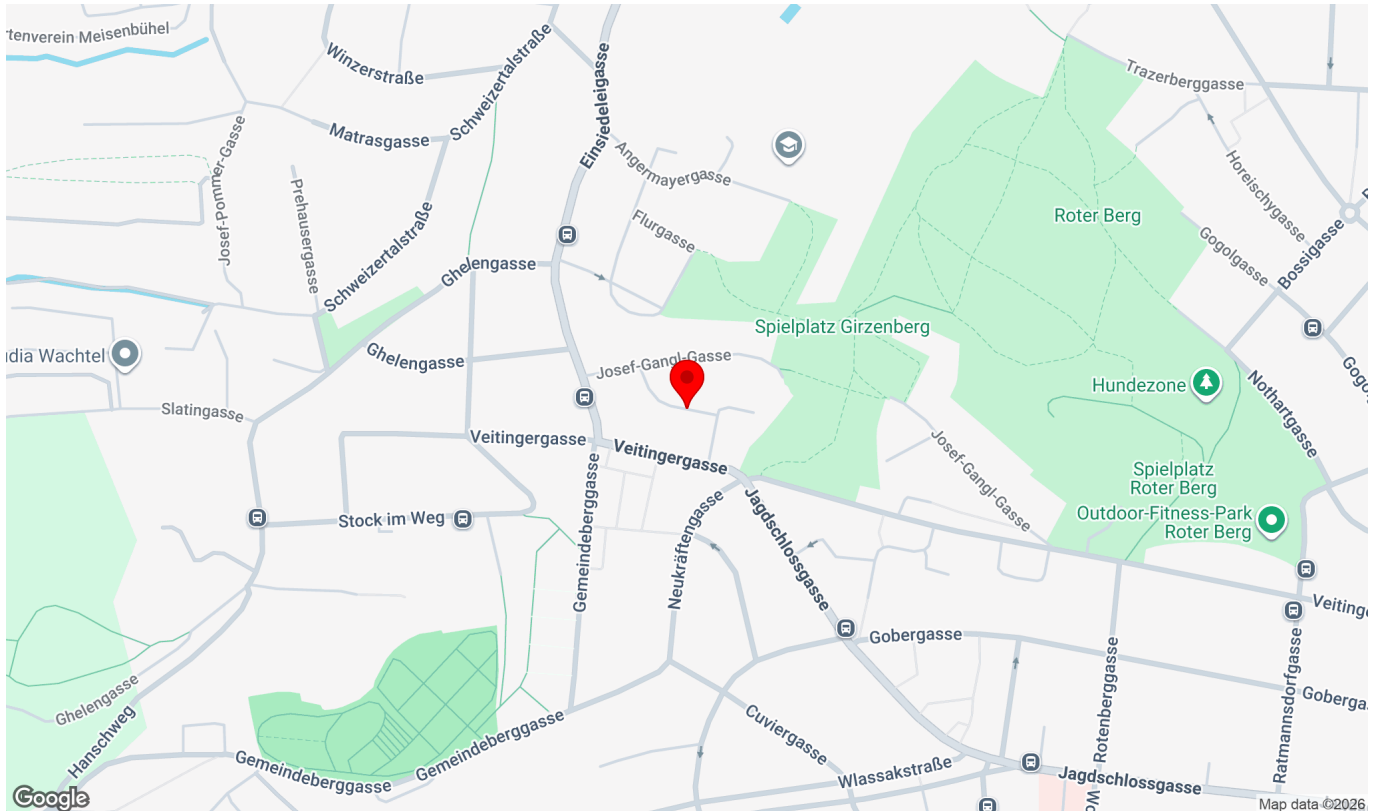






Lage

Leon-Kellner-Weg, 1130 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	500 m
Klinik	750 m
Krankenhaus	1.250 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	750 m
Einkaufszentrum	4.500 m

Verkehr

Bus	250 m
Straßenbahn	1.000 m
U-Bahn	1.500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	4.250 m

Kinder & Schulen

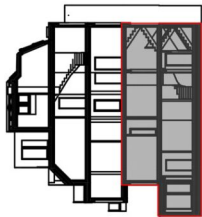
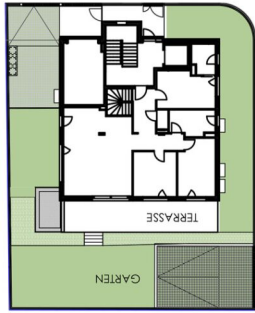
Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	5.000 m

Sonstige

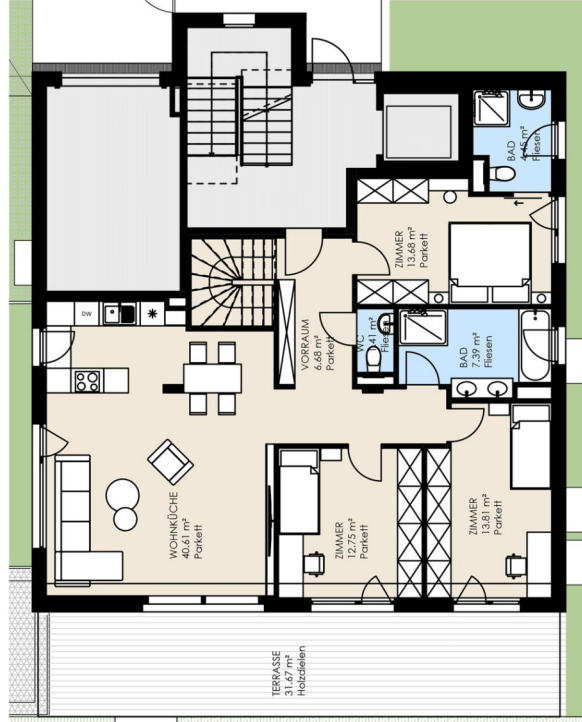
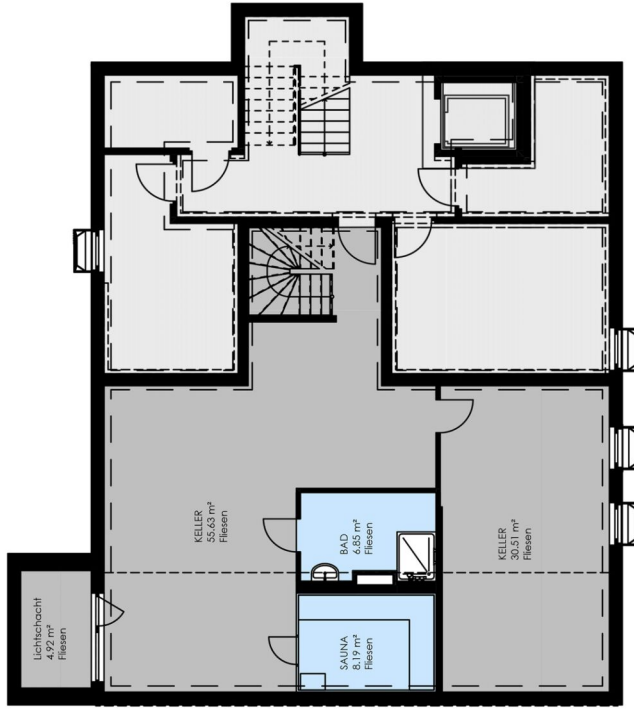
Geldautomat	750 m
Bank	750 m
Post	750 m
Polizei	1.250 m

Plan

<ul style="list-style-type: none"> KELLER FLESEN WOHNUNG FLESEN WOHNUNG PARKETT BALCON / TERRASSE GEMEINSAME RÄUME GARTEN 	<ul style="list-style-type: none"> KELLER 55.63 m² KELLER 30.51 m² BAD 6.85 m² SAUNA 8.19 m² WOHNKÜCHE 40.61 m² VORRAUM 6.68 m² ZIMMER 12.75 m² ZIMMER 13.81 m² BAD 7.39 m² WC 1.41 m² ZIMMER 13.68 m² BAD 4.45 m²
<ul style="list-style-type: none"> TERRASSE 31.67 m² GARTEN 193.85 m² 	<ul style="list-style-type: none"> WOHNFLÄCHE GESAMT 115.82 m² LAGERFLÄCHE 86.14 m²
<ul style="list-style-type: none"> FREIFLÄCHE GESAMT 225.52 m² 	



TOP 1 | Kellergeschoss, Erdgeschoss



Die in dem Unterebenen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Garteneinrichtungen oder Visuelloben sind unverbindliche Vorschläge bzw. Referenzbilder. Sie dienen lediglich zur Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil und sind daher auch nicht im Kaufpreis inbegriffen. Sowohl die in den Plänen angeführten Flächenangaben als auch die in den Texten enthaltenen Angaben sind ohne Gewähr. Die Flächenangaben sind auf Basis der im Plan dargestellten Grundrisse und der im Plan angegebenen Maße berechnet worden. Aus dem Unterebenen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

