

Leon-Kellner-Weg, 1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1635

Ober St. Veit - Hochwertiges Appartement mit Balkonterrasse - Erstbezug - Grünruhelage!



Ihr Ansprechpartner

Markus Schafroth

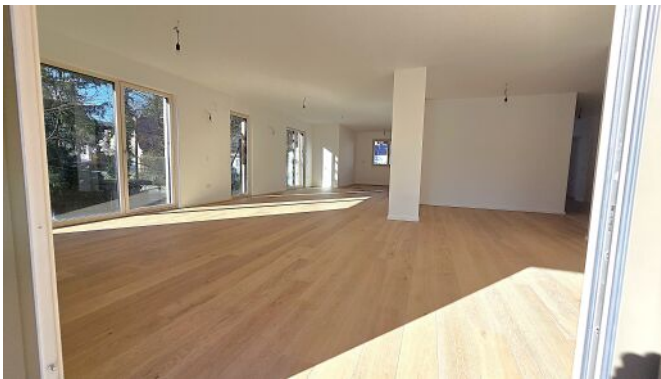
geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

| sm@mm-immo.at

| www.mm-immo.at

Ober St. Veit - Hochwertiges Appartement mit Balkonterrasse - Erstbezug - Grünruhelage!



Beschreibung

Ober St. Veit - Hochwertiges Appartement mit Balkonterrasse - Erstbezug - Grünruhelage!

Es handelt sich um ein top attraktives, sonniges, ca. 157m² großes, großzügig angelegtes 4 Zimmer Appartement, mit direktem Ausgang vom Wohnzimmer auf die ca. 19m² große südwestlich ausgerichtete Balkonterrasse, im 1. Obergeschoss eines stilvoll, neu errichteten Wohnhaus, 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.

Das Apartment verfügt über eine Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, Smart Home LOXONE Intercom, Außenbeschattung, sowie über eine Deckenkühlung und umfasst:

Wohnung mit ca. 157m²:

- Eingangsbereich - entweder direkt mit dem Lift in die Wohnung oder mittels Wohnungseingangstüre über das Stiegenhaus
- Vorraum mit Garderobebereich
- Wohnbereich ca. 75m² mit offenem Küchenbereich, Essbereich und direktem Zugang zur ca. 19m² Balkonterrasse
- Zimmer ca. 15m²
- Zimmer ca. 14m²
- Bad mit Fenster, Dusche, Wanne Doppelwaschbecken
- Toilette
- Zimmer ca. 23m² mit Garderobebereich und
- Bad ca. 7,22m² mit Fenster, angeschlossen an das Elternschlafzimmer
- Kellerabteil 14m²
- Garagenstellplatz bzw. Stellplatz wären zu einem Kaufpreis von €25.000.- je Stellplatz und €45.000.- für den Garagenstellplatz auf Anfrage verfügbar.
- *Mögliche Adaptierungen nach Absprache:* Sollten nur 2 Schlafzimmer benötigt werden, könnte der Wohnbereich mit offener Küche auf ca. 90m² erweitert werden.

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. 157,18 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 176,44 m ²	Beziehbar:	Mai 2026
Lagerfläche:	ca. 15 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Kellerfläche:	ca. 14,66 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Balkonfläche:	ca. 19,26 m ²		
Zimmer:	4	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	2	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	2	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Keller:	1		
Balkone:	1	Energieausweis	
Stellplätze:	1	HWB:	36 kWh/m ² a
		fGEE:	0,75

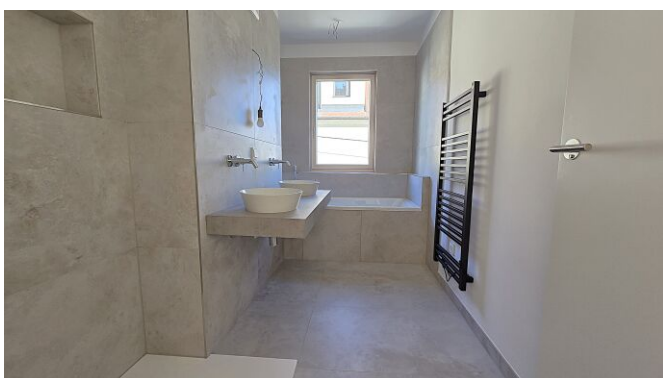
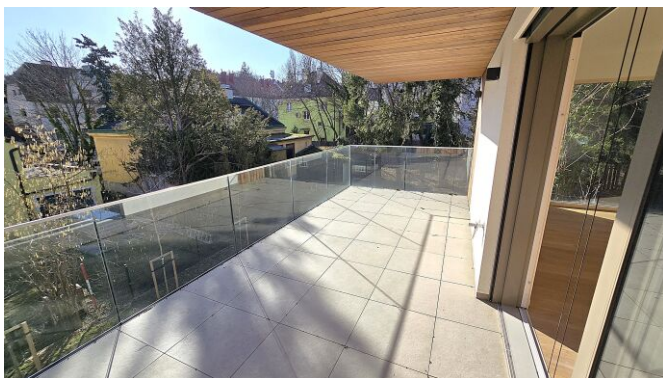
Ausstattung

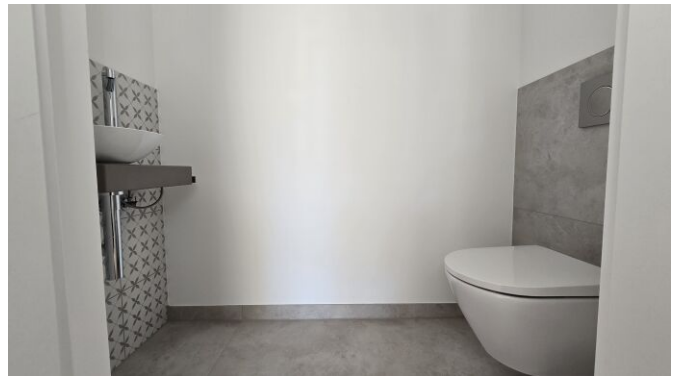
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Elektrik:	Smart Home System
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Belüftung:	Kühlung	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Fernblick, Grünblick		
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Carport, Garage, Parkplatz
Fenster: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

Preisinformationen

Kaufpreis:	1.440.000,00 €	Kaufpreis zuzüglich €25.000.- je Stellplatz	
		Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos

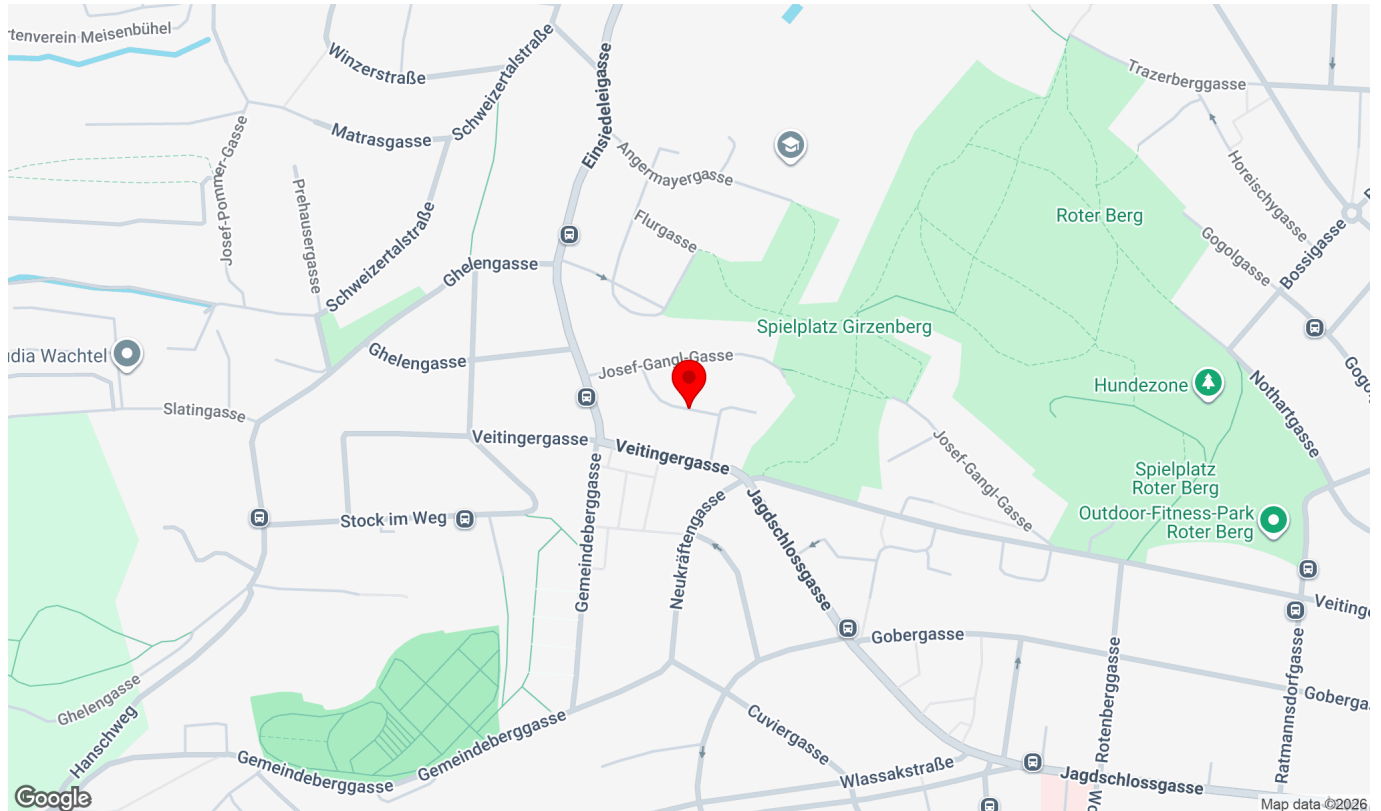






Lage

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

