

Exposé

Wohnung in Wien

**Exklusives Eigentumsobjekt in 1A Grünruhelage (Mauer
im Grenzbereich zum 13. Bez. Hietzing)**



Objekt-Nr. OM-409496

Wohnung

Verkauf: **599.000 €**

Leitengasse
1230 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1975	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m ²	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses besondere Wohnambiente mit einer sonnigen Loggia in absoluter 1A Grünruhelage und einer Wohnnutzfläche von ca. 110 m² (Nutzfläche inklusive Loggia) vereint perfekt zeitgemäßen Wohnkomfort (Funktionalität, Technologie, Stil und Energieeffizienz) in einem Wohnhaus mit Zweifamilienhauscharakter und exklusives Wohlgefühl (luxuriöse Lebensqualität, moderne Wohnkultur Wellness und hoher Erholungsfaktor), fast wie im Urlaub.

Die offene Wohnküche inkl. dem Esszimmer bildet mit dem Wohnzimmer das Herzstück der Wohnung und bietet eine besondere Wohnqualität mit Blick auf den Garten der kleinen Wohnanlage.

Der Wohn-/Essbereich verfügt über großartige Fensterflächen. In dieser lichtdurchfluteten Wohnung lässt sich daher ganzjährig eine einzigartige Atmosphäre genießen. Die gläserne Schiebetüren schaffen eine Verbindung zum schön geschnittenen Wohnzimmer.

Die südseitige Loggia im Wohnzimmer erweitert zusätzlich den Wohnraum und zusammen mit der Nutzung des weitläufigen Gemeinschaftsgarten bietet diese zusätzlichen Raum für Erholung und Entspannung im Grünen.

Die intelligente Raumaufteilung trennt die Schlaf- und Badezimmer durch einen vorgelagerten Flur ab. Die 2 Wellness-Badezimmer beinhalten eine grossen Wirlpool-Wanne, Dampf-Dusche, sowie ein WC. Zusätzlich kann ein Gäste-WC mit Kalt/Warmwasseranschluss genutzt werden.

Der hintere Wohnungsbereich ist ein idealer Rückzugsraum für Familie, bzw. Gäste oder Homeoffice. Dem Benutzer erwarteten dort zwei getrennt begehbare Schlafzimmer oder eben vielleicht auch ein Arbeitsplatz je nach gestalterischen Geschmack.

Dieses moderne Raumkonzept schafft nicht nur eine angenehme Atmosphäre, sondern ihre inspirierende Wohnideen können intelligent integriert werden. Die Räumlichkeiten können effizient genutzt werden, und fördern die Anpassungsfähigkeit an die jeweilige individuelle Lebenssituationen und -gewohnheiten.

Ausstattung

Das Eigentumsobjekt besticht durch seine hochwertig Ausstattung und eingesetzten Materialien und verbindet Funktionalität mit einem starken Fokus auf Individualität, und bietet damit auch ein großartiges Wohngefühl für Anspruchsvolle.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist eine hochwertig eingerichtete EWE Einbauküche und das offene Raumkonzept macht Kochen zum Vergnügen.

Die Fenster- & Fenstertürenflächen im Wohn-/Essbereich vereinnahmen den Betrachter und vermitteln ein angenehmes Grünruhegefühl.

Für ein angenehmes Klima bei heißen Sommertagen sorgen Deckenventilatoren in der Wohnung.

Eine Fußbodenheizung bietet nicht nur eine hohe Wohnqualität, sondern beeindruckt durch gleichmäßige Strahlungswärme, Energieeffizienz bei niedrigen Systemtemperaturen und es gibt im ganzen Objekt auch mehr Gestaltungsfreiheit, da die Heizkörper entfallen.

Weiters steht eine eigene Garage im Haus zur Verfügung, um Ihre Mobilität und den Komfort zu optimieren, welche gerne zusätzlich dazu erworben werden kann.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Zustand:

Durch eine Kombination aus einer umfassenden Sanierung bzw. kompletten Modernisierung sowie räumlichen Neugestaltung wurde das Objekt auf einen zeitgemäßen Stand gebracht und entspricht dadurch nun gehobenen, modernen Wohnansprüchen.

Das Objekt ist quasi entkernt und komplett modernisiert worden, um den Wohnwert zu steigern. Dabei wurden sämtliche Elektro- und Sanitärinstallation, Leitungen, Heizungen, Fenster, die Küche und Sanitäranlagen z.B. Bäder, WC, als auch die Wände, Böden inkl. Estrich sowie sämtliche Fliesen erneuert bzw. neu verlegt, um die Wohnung damit auf einen modernen Standard zu bringen.

Kaufpreis:

Preis der Wohnung : 599 Tsd. EUR

Garage (im Haus): 29 Tsd. EUR

Monatliche Vorschreibung:

Betriebskosten: 183,69 €

Reparaturrücklage: 159,04 €

Umsatzsteuer: 18,37 €

Gesamtbetrag: 361,10 €

Energieausweis vorhanden: HWB 191.9 kWh/m²a (Heizwärmebedarf)

HWB 221 / fGEE 2,43 / Gültigkeit 10.08.2023 - 09.08.2033

Lage

Das Objekt liegt in einer wunderschönen Wohngegend von Mauer in der Grenzregion zum 13. Bezirk. Eine ruhige Villenstraße, übriges früher Tiergartenweg, führt bis in das Gebiet der Weinberge, ausgedehnten Naturschutzgebieten, dem Maurerwald, sowie dem Napolenwald bis zum Lainzer Tiergarten, einem der nachgefragtesten Wohnviertel von Wien.

Mauer ist für seine traditionsreichen Heurigen, Weingärten, dem Naherholungsgebiet Maurer Wald und der hohen Lebensqualität bekannt. Hier könne Sie quasi in einer ländlichen Idylle leben, aber haben dennoch eine ausgezeichnete städtische Infrastruktur von Wien auf hohem Niveau. Abgesehen vom öffentlichen Verkehr ist man ist auch mit dem KFZ von Mauer verkehrstechnisch gut angebunden.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen aller Art, Nahversorger, eine Apotheke, Parks mit Spielplätzen, ausgezeichnete Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen und öffentliche Verkehrsverbindungen (z.B. Bus 56A, Linie 60A und 60) befinden sich in der unmittelbaren Umgebung, und sind daher schnell zu Fuß erreichbar.

Nicht weit liegt auch die renommierte Privatschule St. Ursula als auch das Orthopädische Spital Speising und das Krankenhaus Hietzing. Auch Das Schloss Schönbrunn mit dem berühmten Schönbrunner Tiergarten ist in ca. 10 - 15 Autominuten schnell erreichbar.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittelgeschäfte, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Gymnasium, Bücherei, Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus/Straßenbahn, S-Bahn (Haltestelle Wien Speising bzw. Atzgersdorf), U-Bahn-Station Hietzing, Lainzer Tiergarten, Wienerwald, Weingärten, Heurige, Sportplatz, Schwimmbad, Spielplatz Ölzeltpark bzw. Napoleonwald, Maurer Rathauspark, VHS, Kirche, Klinik Hietzing, Spital Speising, Rosenhügelstraße, Speisingerstraße, Maurer Hauptplatz, Einkaufszentrum Riverside, etc.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



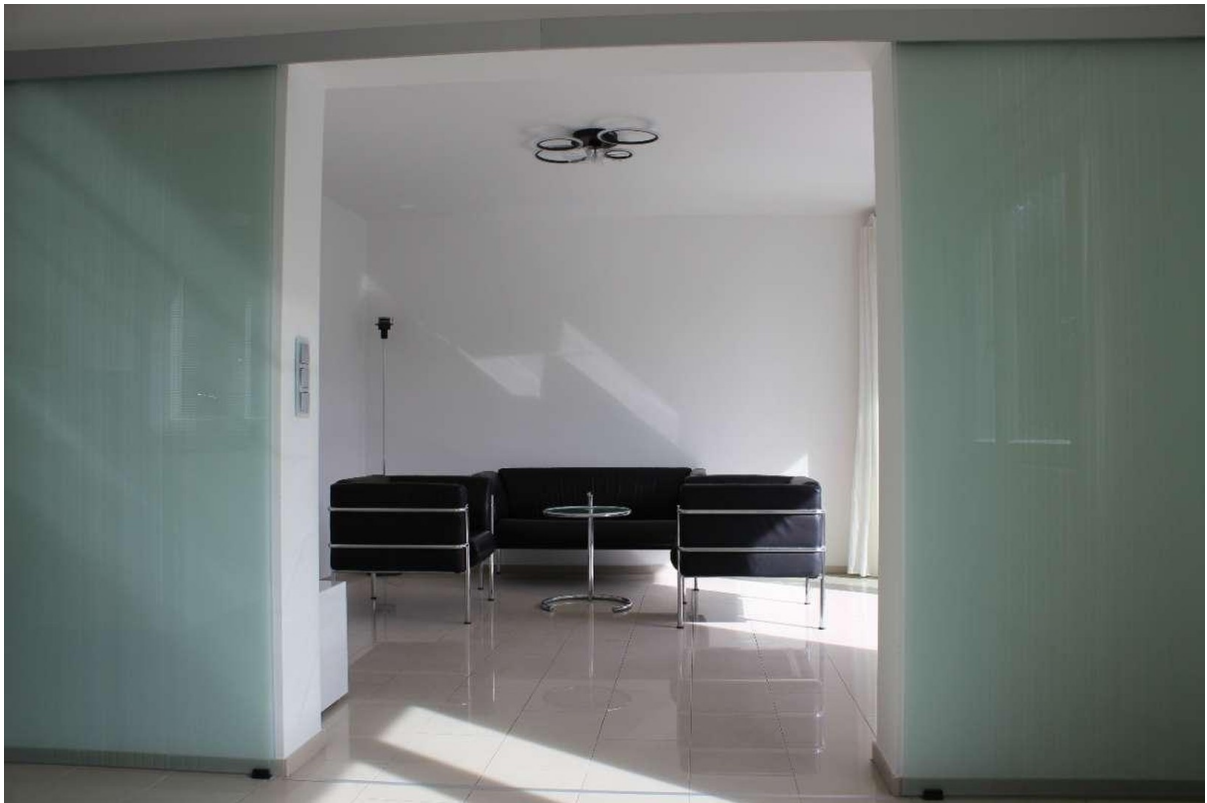
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



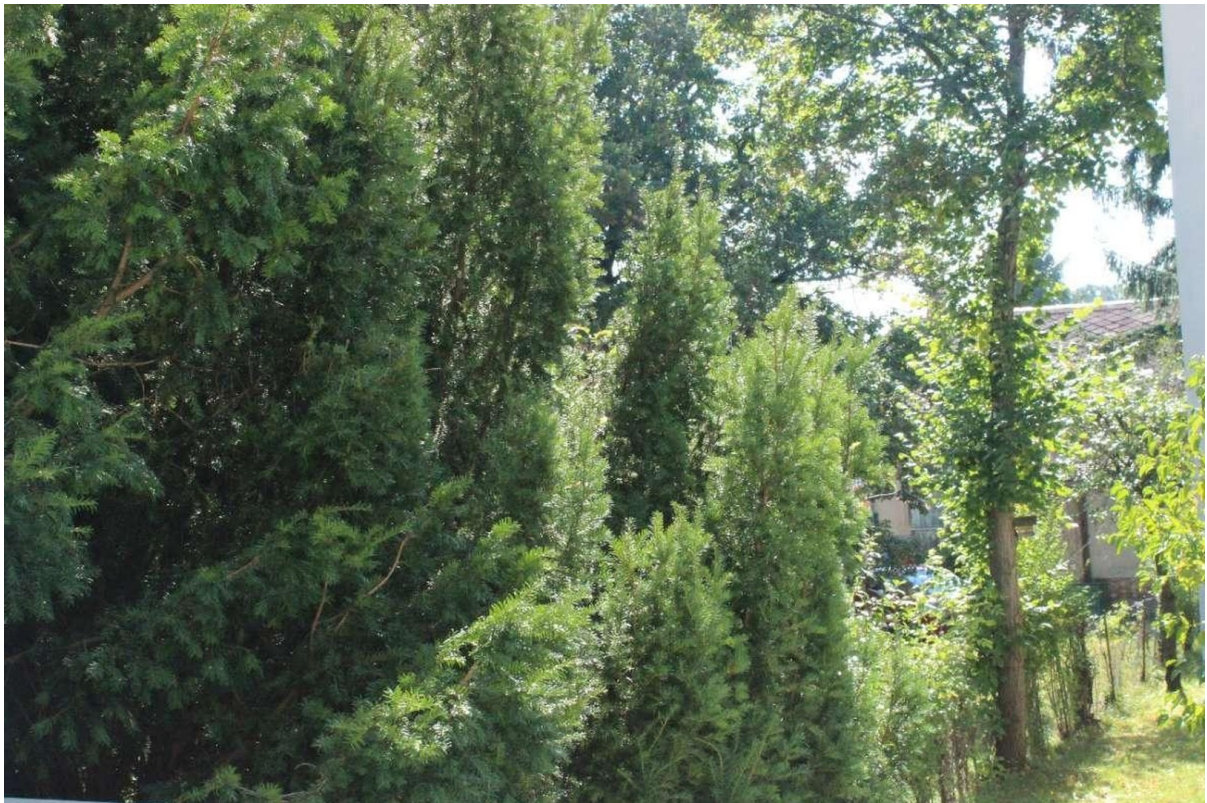
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

