



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 211233

erstellt am : 23.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 729000€

Straße:

1130 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 105.85m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 108.56m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

## Sonnige 3 Zimmer DG - Wohnung mit Garten in 1130 zu kaufen!



Sonnige 3 Zimmer DG-Wohnung in Ruhelage in 1130 Ober St.Veit zu kaufen !Optional mit eigenen Gartenbereich und Garage

Schöne 3 Zimmer Wohnung in sehr guter, sonniger Lage in Ober St.Veit in der Ghelengasse zu kaufen.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines wunderschönen Jahrhundertwendezinshaus und besticht durch die tolle Aussicht über Wien. Gleich vom Eingangsbereich gelangt man in die Küche welche sich als idealer Ort der Zusammenkunft eignet. Vom Vorraum ausgehend gelangt man zentral in 2 Zimmer sowie das WC und Badezimmer, welches mit einer Badewanne die auch

als Dusche genutzt werden kann, ausgestattet ist, sowie dem WC.

Vom mittleren Zimmer gelangt man in ein weiteres Zimmer, welches über eine Wendeltreppe eine kleine Galerie im Spitzdach beinhaltet, welche als Stauraum oder als Spielecke genutzt werden kann. Von allen Zimmern blickt man ins Grüne.

Diese Wohnung ist perfekt für Personen, die gerne im Grünen mit Ruhelage wohnen und dennoch das Zentrum sehr schnell erreichbar ist durch die zentrale Verkehrsanbindung sowie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs zu Fuß in Ober Sankt Veit erreichbar sind.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- WC
- Schlafzimmer mit Rundung
- Wohnzimmer mit Zugang zum weiteren Zimmer
- Schlaf-Arbeitszimmer mit Zugang zum Spitzdach

Zusätzliche Optionen:

\* Garage: Eine Garage mit ca 78 m2 kann extra erworben werden, mit Platz für 2 Autos und als Lagerfläche.

\* Eine private Gartenfläche von ca 100 m2 kann zur alleinigen Benützung der Wohnung zugeordnet werden

Lage:

Grün-Ruhelage für Naturliebhaber und trotzdem und vor allem die besonders verkehrsgünstige Lage ist hervorzuheben - mit dem Bus 54a erreicht man in wenigen Minuten die U Bahnstation Ober St. Veit.

Ein weiteres Merkmal ist die Grünruhelage mit dem Blick ins Grüne und die Nähe zum Lainzer Tiergarten welcher viele Sport- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Die Nähe zum Gasthaus Lindwurm oder Heurigen Wildsau ist ebenso ein weiterer Pluspunkt der Lage.

Die Lage kann als gute Wohnlage beschrieben werden, die gute Infrastruktur ist hervorzuheben.

Eine sehr gute öffentliche Anbindung durch die U-Bahn sowie diverse Strassenbahn und Buslinien ist hervorzuheben. Zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie diverse Restaurants, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in Ober St.Veit.

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Frau Petra Gepp persönlich unter +43 660 201 89 47 sowie auch unter [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at).

Unser Büro erreichen Sie uns unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto:office@thurner-realitaeten.at).

Wir freuen uns von Ihnen zu hören!

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Die Errichtung des Kaufvertrages erfolgt zu einem Pauschalhonorar von einer des Verkäufers genannte Kanzlei.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein Email, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur

Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 105.85m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 108.56m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuierung: Gas,

hwbwert: 136.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.16m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 729000€

Nebenkosten: 209.16€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at)