

1130 Wien, Hietzing | Haus | Objektnummer: 53551

## Altbau-Villa mit ca. 210m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und 180 m<sup>2</sup> Eigengarten



Ihr Ansprechpartner  
**Martin Dreisiebner**  
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

[martin.dreisiebner@riwog.at](mailto:martin.dreisiebner@riwog.at)  
[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## Altbau-Villa mit ca. 210m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und 180 m<sup>2</sup> Eigengarten



Die auf Eigengrund befindliche Villa wurde 1908 errichtet und steht ab sofort zum Verkauf. Das Grundstück befindet sich in einer Seitengasse in Unter St. Veit und die U-Bahnstation ist um die Ecke. Durch die naheliegende Wienzeile (Hietzinger Kai) ist man auch hervorragend an den Individualverkehr angeschlossen und der nächste Nahversorger ist nur 200m entfernt.

Insgesamt stehen ca. 210m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche auf drei Ebenen zur Verfügung. Zusätzlich ist das Haus vollunterkellert und bietet eine Garage.

Der Gesamtzustand kann als adaptierungs- bzw. sanierungsbedürftig eingeordnet werden. Eine herrliche Altbausubstanz mit Parkettböden und Flügel-/Kassettenüren kann als Basis für die Sanierung genützt werden.

Kaufpreis € 1.790.000,-

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. (€ 64.440,-)

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 313 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 210 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Gartenfläche:	ca. 182 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
		Heizung:	Etagenheizung
Zimmer:	6		
Bäder:	2	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	4	Bauart:	Altbau
Gärten:	1	Ausrichtung:	Südosten
Keller:	1		
Terrassen:	2		
Garagen:	1		

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette, Gäste-WC
Balkon:	Westbalkon / -terrasse	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Räume:	Flügeltüren	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Öffenbare Fenster, Kunststofffenster	Stellplatzart:	Garage
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Extras:	U-Bahn-Nähe, Gartennutzung

## Preisinformationen

Kaufpreis:	1.790.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Weitere Fotos

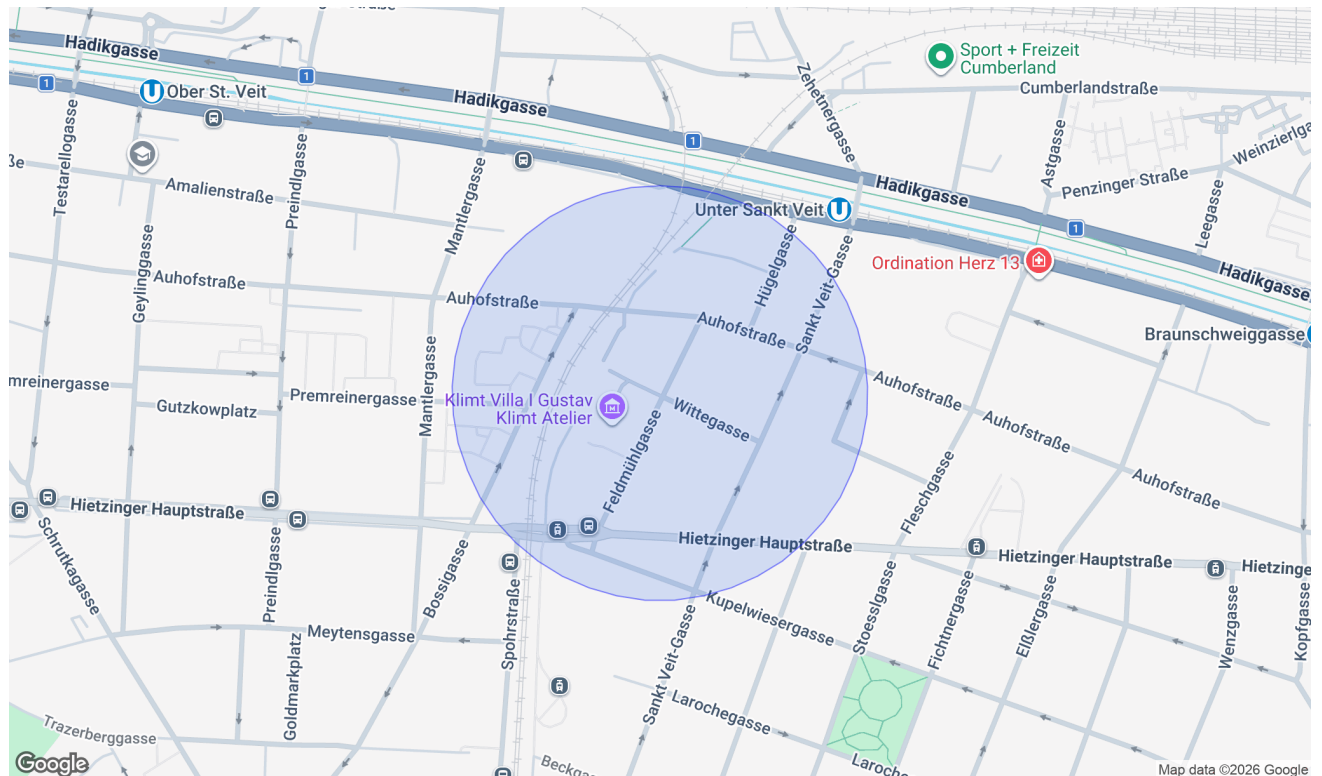






## Lage

1130 Wien, Hietzing



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	3.500 m

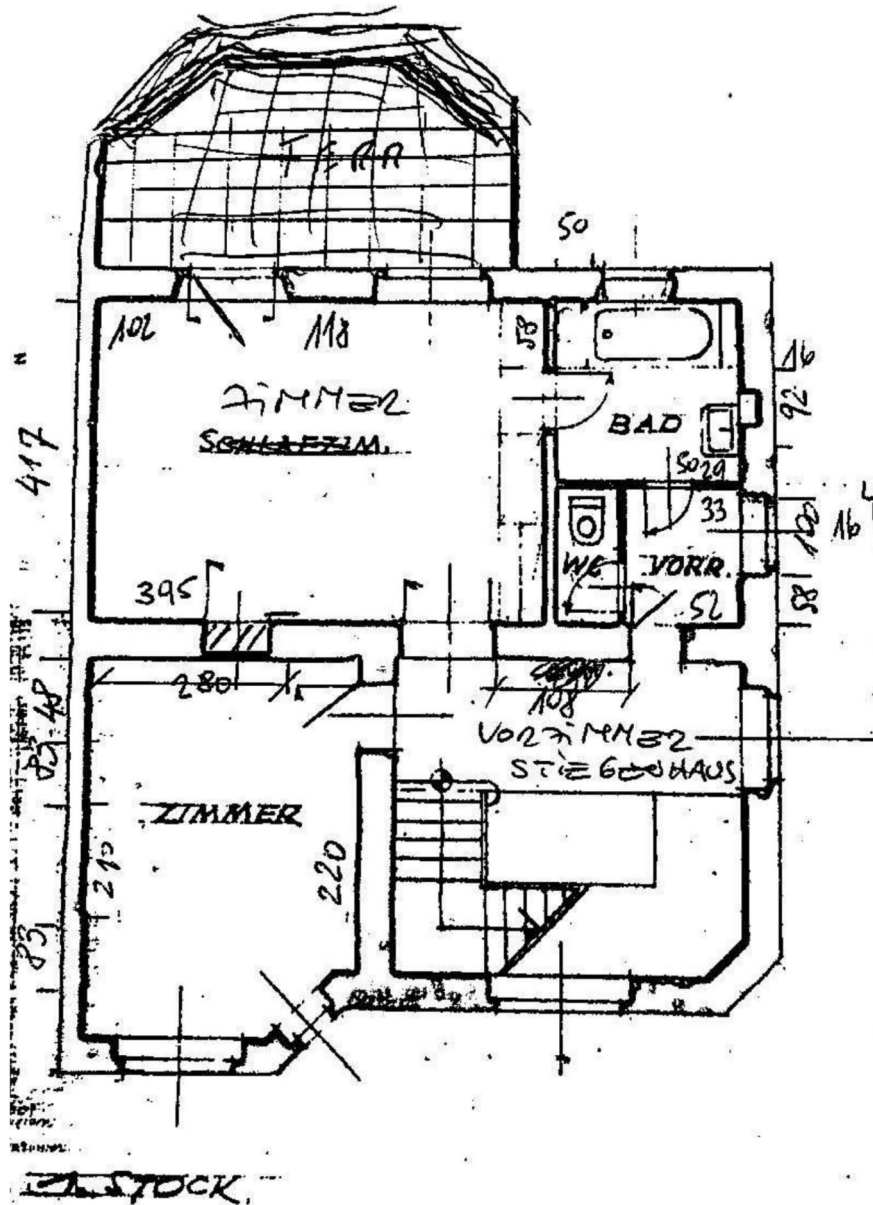
### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

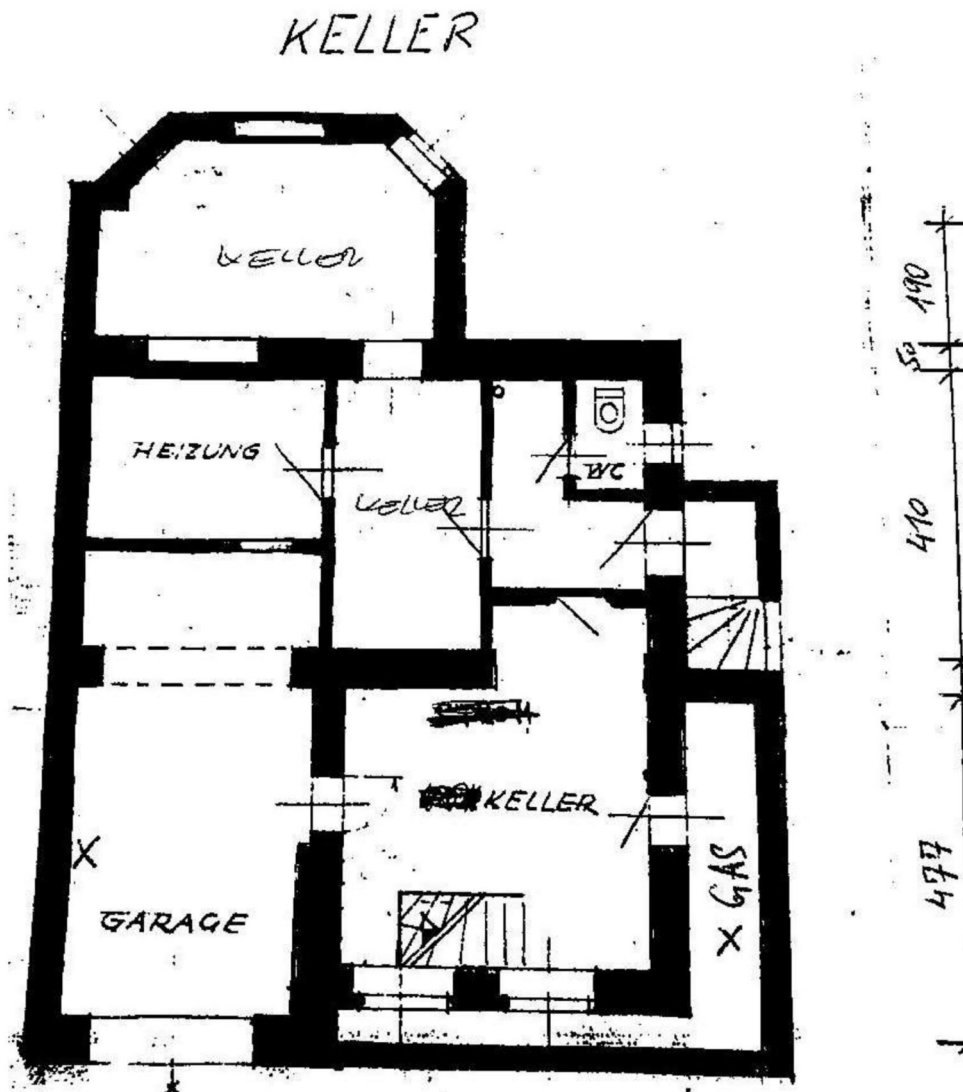
Bilderdruck  
EFH Hugelgasse 11a, Wien



Grundriss Obergeschoß

Energieplanung Richtarz, Weisses Kreuz-Gasse 52b, 2340 Modling, [www.energieplanung.org](http://www.energieplanung.org), [office@energieplanung.org](mailto:office@energieplanung.org)  
 GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at) Bearbeiter Ing. Mag. Martin Richtarz  
 p2021,142502 REPBILDOK1 o1921 - Wien 11.03.2022 Seite 24

Bilderdruck  
EFH Hugelgasse 11a, Wien



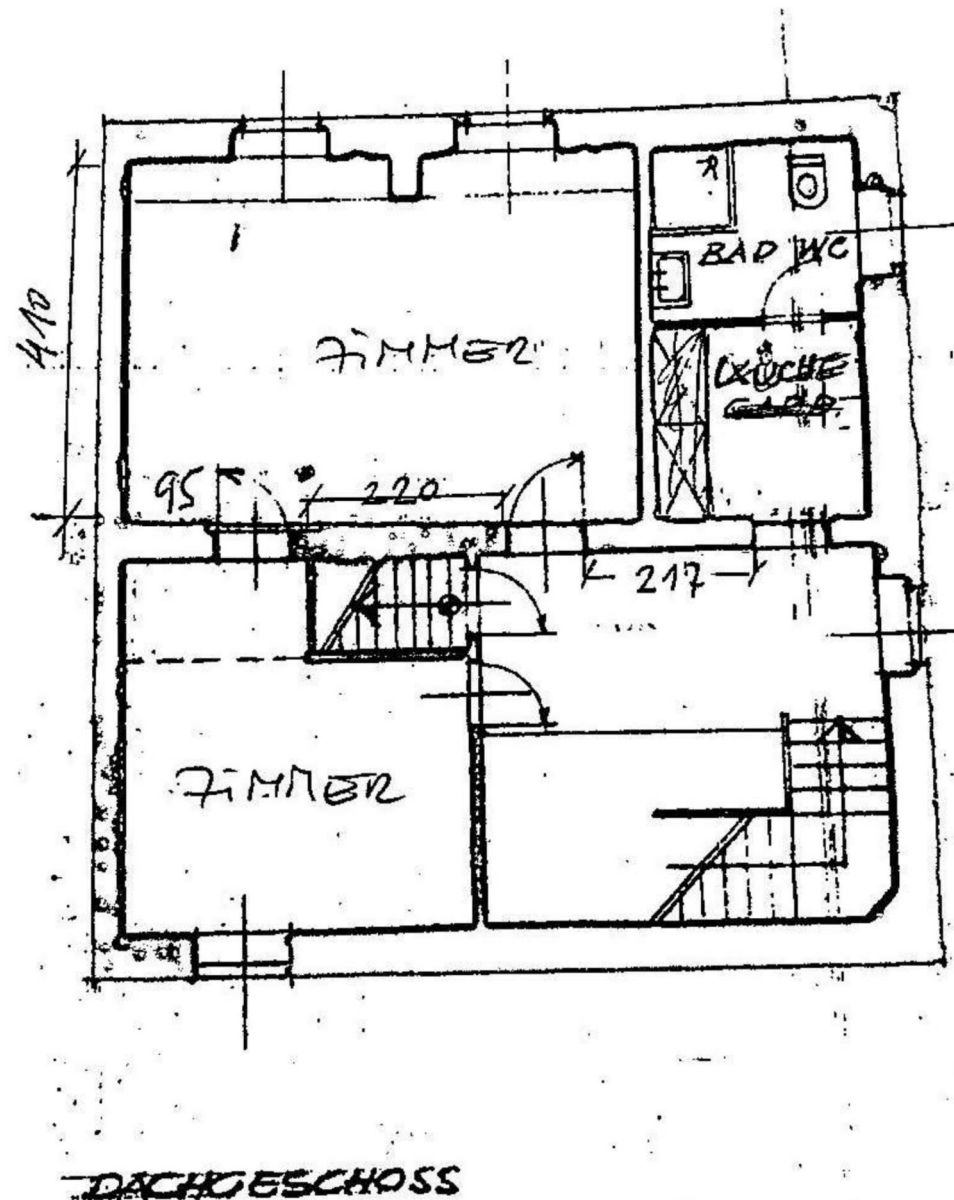
Grundriss Kellergeschoß

Energieplanung Richtarz, Weisses Kreuz-Gasse 52b, 2340 Modling, [www.energieplanung.org](http://www.energieplanung.org), [office@energieplanung.org](mailto:office@energieplanung.org)  
GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
p2021,142502 REPBILDOK1 o1921 - Wien 11.03.2022

Bearbeiter Ing. Mag. Martin Richtarz  
Seite 22



Bilderdruck  
EFH Hugelgasse 11a, Wien



Grundriss Dachgeschoß

Energieplanung Richtarz, Weisses Kreuz-Gasse 52b, 2340 Modling, [www.energieplanung.org](http://www.energieplanung.org), [office@energieplanung.org](mailto:office@energieplanung.org)

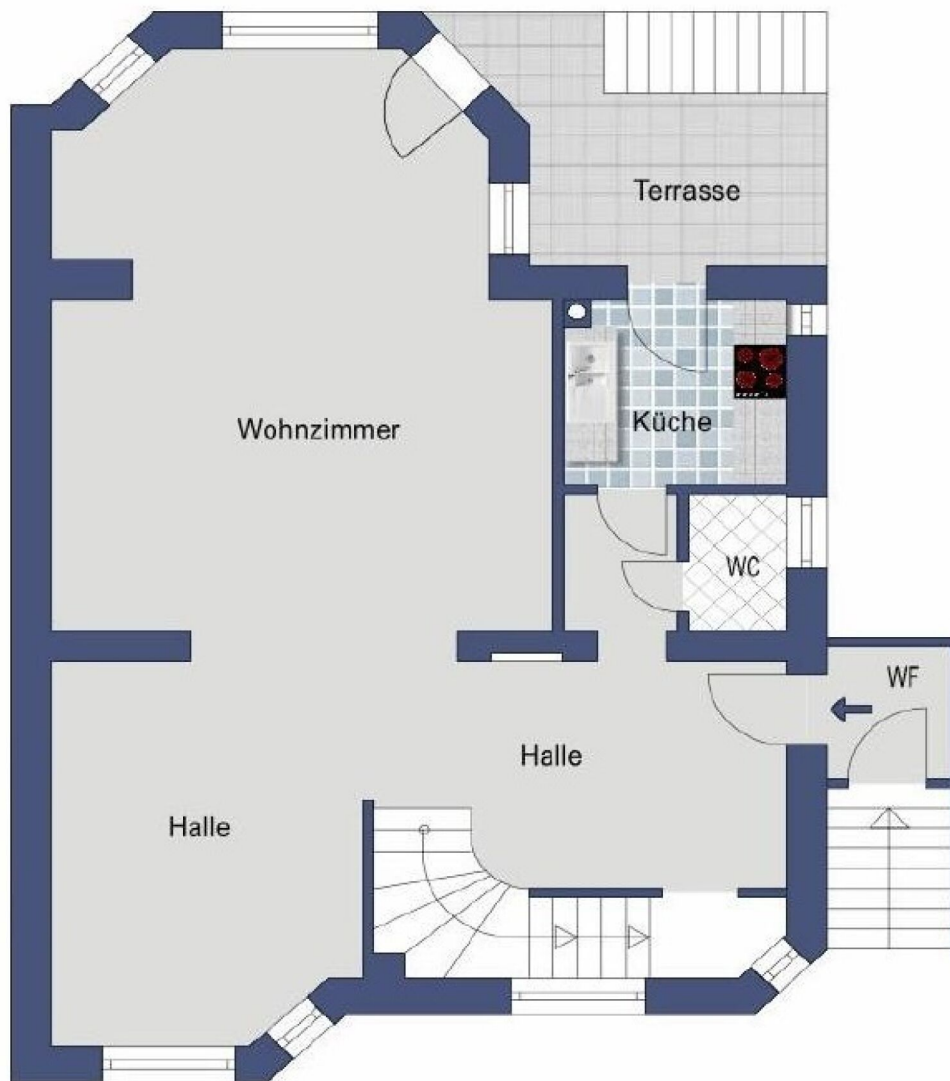
GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)

Bearbeiter Ing. Mag. Martin Richtarz

p2021,142502 REPBILDOK1 o1921 - Wien

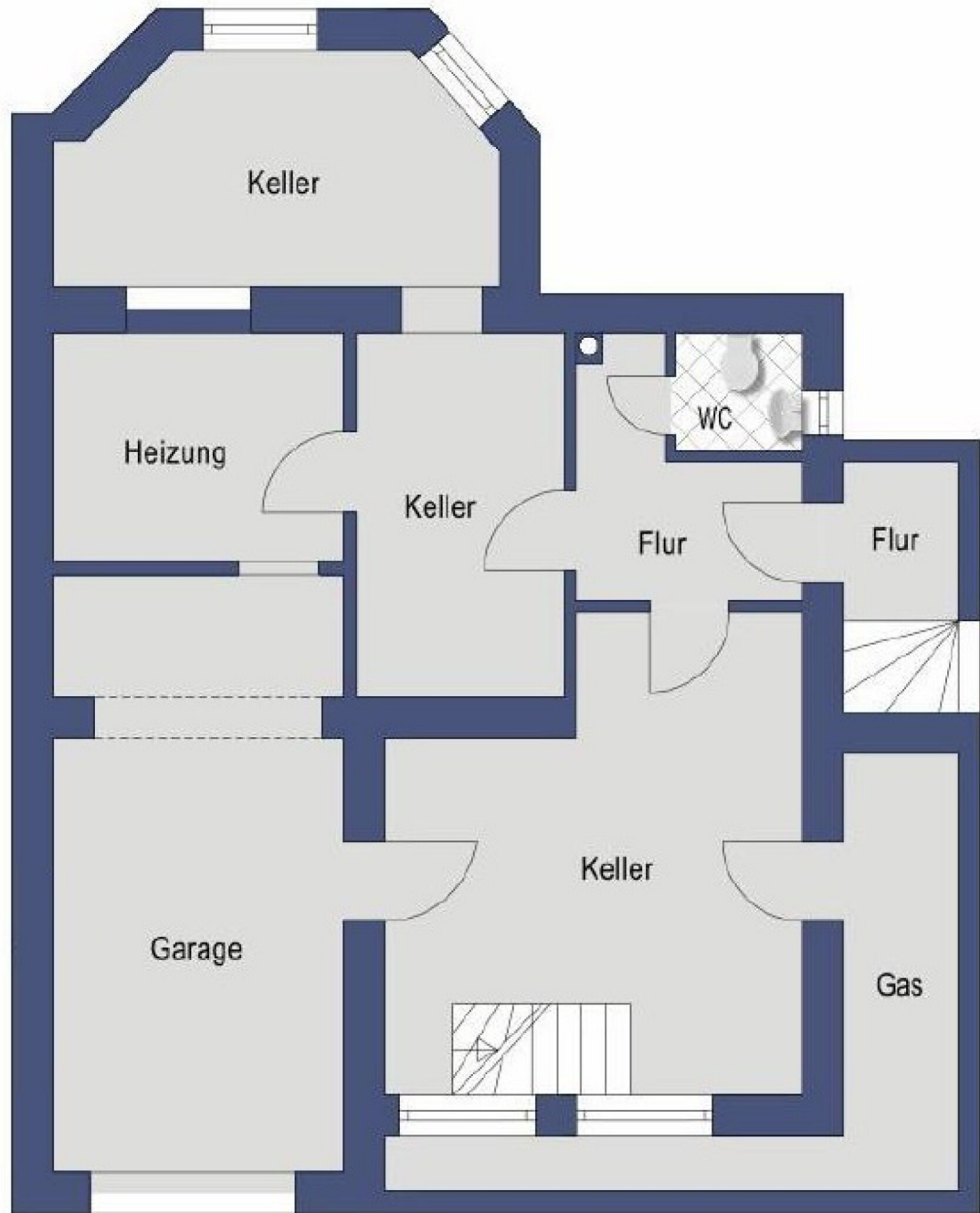
11.03.2022

Seite 25









FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at