1130 Wien | Haus | Objektnummer: 55867

RESIDIEREN BEIM ROTEN BERG II GARAGE II SAUNA II NEUE PV-ANLAGE II 6 ZIMMER II 4 BÄDER II 54m² WOHNZIMMER MIT KAMIN II 2 TERRASSEN II BALKON II GARTEN II GROSSER KELLER

Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

RESIDIEREN BEIM ROTEN BERG II GARAGE II SAUNA II NEUE PV-ANLAGE II 6 ZIMMER II 4 BÄDER II 54m² WOHNZIMMER MIT KAMIN II 2 TERRASSEN II BALKON II GARTEN II GROSSER KELLER

Lage

Der Rote Berg liegt im Süden des Bezirksteils Ober-St.-Veit an der Grenze zum Bezirksteil Lainz. Der nur am Rand verbaute, wenig bewaldete Hügel bildet mit den nordwestlich anschließenden, unwesentlich höheren Hügeln Girzenberg und Trazerberg einen nicht von Straßen durchquerten Grünraum.
Große Teile des Roten Bergs sind Naherholungsgebiet mit Spazierwegen, Wasserspielplatz sowie Wiesenflächen für Sport und Spiel inklusive Rodelhang. Der Gipfel des Hügels ist bewaldet, so dass sich nur am Nord- und Osthang ein begrenztes Panorama nach Westen, Norden und Osten bietet.
Ein Teil der Grünfläche des Roten Berges (nordwestlich des Heinz-Nittel-Weges) ist Hundeauslaufzone.
Die nächsten Bushaltestellen sind am östlichen Rand des Geländes an der Gogolgasse (54B) sowie an Tolstojgasse und Veitingergasse (beide: 54A, 54B).
Die nächste Straßenbahn erreichen Sie zu fuss nach ca. 13 Minuten bei der Station Jagdschloßgasse mit den Linien: 10/46/52/60.
In unmittelbarer Umgebung befinden sich ausreichende Einkaufmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Schulen, uvm.

In einer der bekannten und beliebten Wohngegenden des 13. Bezirks in Ober St.Veit und direkt am Rand des Roten Bergs gelangt dieses grosszügige und sehr gepflefte Haus zum Verkauf.

In den letzen Jahren wurde die Immobilie aufwendig und kostspielig modernisiert.

Folgende Erneuerungen wurden in den letzen 2-3 Jahren durchgeführt: Neue Fassade mit 7cm Korkdämmung, neue PV-Anlage mit 28 Panelen, neue Luft-Wärmepumpe von Viessmann, Zisterne mit Unterwasserpumpe erneuert. Ein definitives Highligt der Immobilie ist abgesehen von der qualitativen Ausstattung und der grosszügigen Aufteilung auch der sehr gepflegte und schön angelegte und bald blühende Garten. Ein zeitloses und lichtdurchflutetes Haus mit genügend Platz für eine große Familie.

DETAILS: Mehr Infos zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Verkaufsplan.

- **BAUJAHR:** Neubau 1997
- **LETZE MODERNISIERUNGEN:** 2022-2024
- **NUTZFLÄCHE GESAMT:** ca. 232,74m² (KG+EG+OG+GARAGE)
- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 194,03m²
- **KELLER:** ca. 113,40m²
- **GARAGE:** ca. 38,71m²
- **GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:** ca. 658,61m²
- **GARTEN:** ca. 474m²
- **ZIMMER:** 6 + separate Küche mit Essplatz
- **RÄUME KG:** 5 + 1 SAUNA
- **BALKON 1.OG:** ca. 5,93m²
- **TERRASSEN:** EG und OG 2 ca. 31,80m²
- **AUSRICHTUNG:** NORD-OST und SÜD-WEST (Wohnzimmer)
- **GESCHOSSE:** 3 (KG, EG, OG)
- **KFZ STELLPLÄTZE:** 1 Garage für 2 KFZ mit Vorbereitung für E-Ladestation und 1 Aussenstellplatz (hintereinander)

HIGHLIGHTS:

- Neubau aus 1997
- Ziegelmassivbauweise
- Raumhöhen von: 2,5m KG, 2,66 EG und 2,94m OG
- Zeitloser Marmorboden im EG sowie Parkett und Marmor im OG
- Kamin im Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und zum Garten
- Hauptschlafzimmer mit Schrankraum und Ausgang auf die ca. 12,22m² gartenseitige Terrasse
- 2 Kinderzimmer mit Ausgang auf den ca. 5,93m² Balkon
- KFZ Garage für 2 Autos hintereinander, 1 Aussenstellplatz
- Vorbereitung für E-Ladestation in der Garage
- 2022 neue Fassade mit 7cm Korkdämmung
- 2024 Zisterne mit 10.000 Liter Fassungsvermögen erneuert
- 2024 neue Luftwärmepumpe von VIESSMANN
- 2024 neue PV-Anlage mit 28 Panelen und 12,5kW/Panel, 3 Batterien
- Zentrale Staubsaugeranlage im gesamten Haus
- Komplette Alarmanlage
- Hochwertige Marken-Sauna mit Dampffunktion von KLAFS
- Praktische Waschküche im KG
- Im KG: Hobbyraum, Gästebereich mit Küche, Stüberl mit Kochgelegenheit und Lager vorhanden
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Galerie bis zum OG und Blick in den Garten
- 1 Badezimmer im KG, 1 Badezimmer im EG, 2 Badezimmer im OG
- Komplettküche mit Markengeräten und Steinarbeitsplatte
- uvm...

Kaufpreis € 2.445.000,-

Monatliche Kosten: folgen

PROVISION 3% zzgl. 20% Ust. vom Kaufpreis

Vertragserrichter/Treuhänder ist vom Verkäufer vorgegeben: Dr. Gouhaneh

Kosten: 1,5% zzgl. Ust und Barauslagen vom Kaufpreis, zzgl. 0,3% bei Finanzierung / grundverkehrsbehördlicher Genehmigung

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit weiteren aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien www.riwog.at

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.

RIWOG

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 658,61 m²
Wohnfläche:	ca. 194,03 m²
Nutzfläche:	ca. 346,14 m²
Gartenfläche:	ca. 474 m²
Kellerfläche:	ca. 113,4 m²
Terrassenfläche:	ca. 31,8 m²
Balkonfläche:	ca. 5,93 m²
Garagenfläche:	ca. 38,71 m²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WCs:	4
Abstellräume:	3
Gärten:	1
Keller:	1
Terrassen:	2
Balkone:	1
Garagen:	1
Stellplätze:	3

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Alleineigentum
Mobiliar:	teilmöbliert
Heizung:	Fußbodenheizung, Kamin, Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1997
Ausrichtung:	Ostwesten
Letzte Sanierung:	2024
Energieausweis:	
Gültig bis:	14.04.2035
HWB:	C 58,8 kWh/m²a
fGEE:	A 0,76

Ausstattung

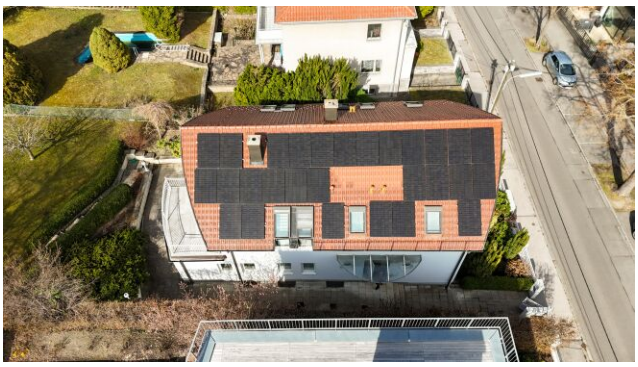
Bauweise:	Massiv, Ziegel
Boden:	Fliesen, Parkett, Marmor
Befeuerung:	Solarenergie, Luftwärmepumpe
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick
Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung
WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bidet, Bad mit WC
Küche:	Einbauküche
Stellplatzart:	Garage
Extras:	Alarmanlage, Sauna, Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Wellnessbereich, Dampfbad

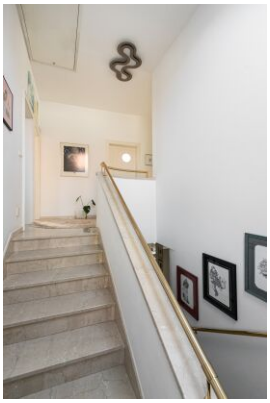
Preisinformationen

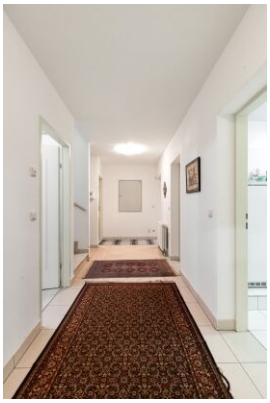
Kaufpreis:	2.445.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	7.063,62 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Vertragserrichter ist vorgegeben: Herr Dr. Gouhaneh, Kosten: 1,5% zzgl. Ust und Barauslagen vom Kaufpreis, zzgl. 0,3% bei Finanzierung / grundverkehrsbehördlicher Genehmigung
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos

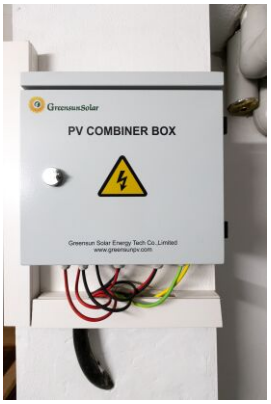




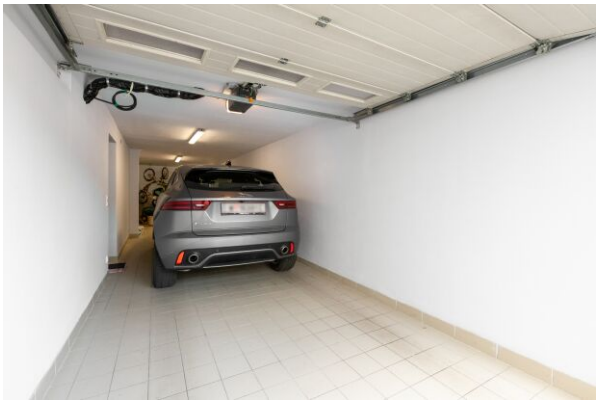


KLAFS

KLAFS

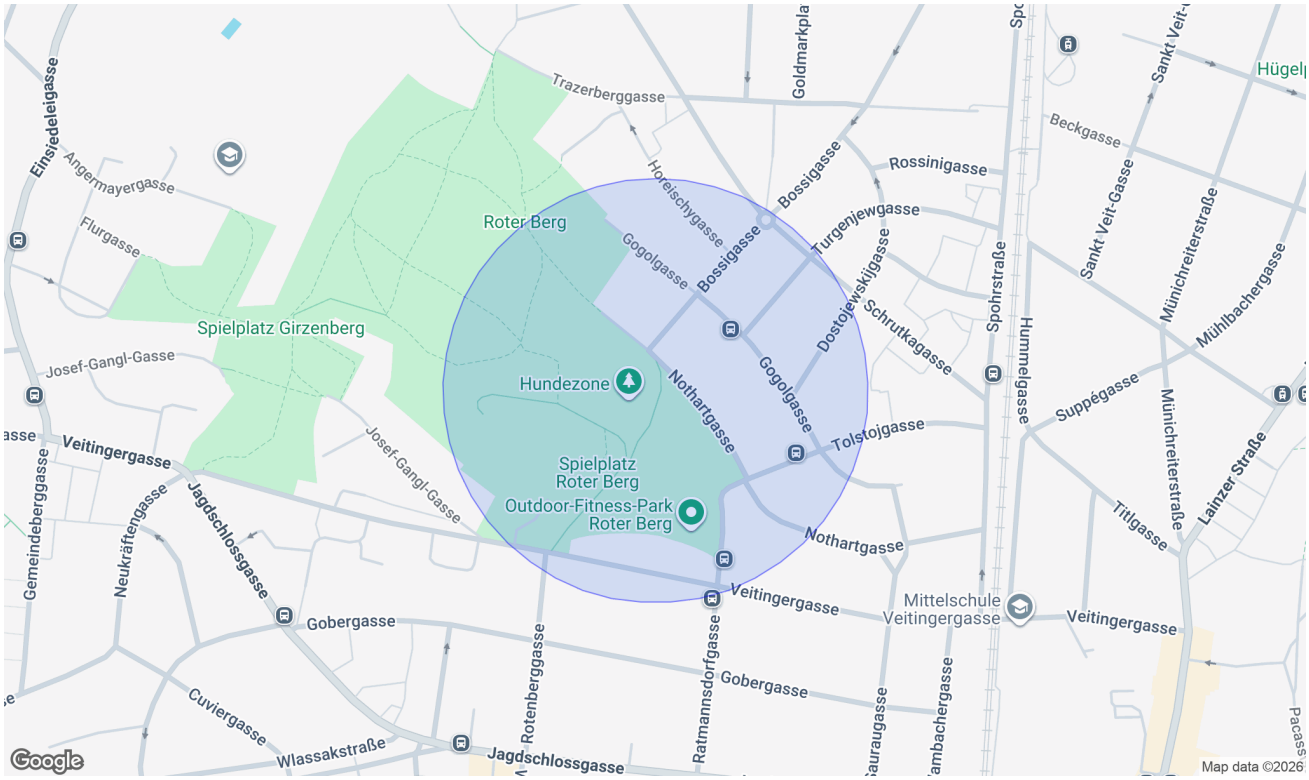

GreensunSolar
PV COMBINER BOX

Deye



Lage

1130 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	4.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	3.000 m

Sonstige

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

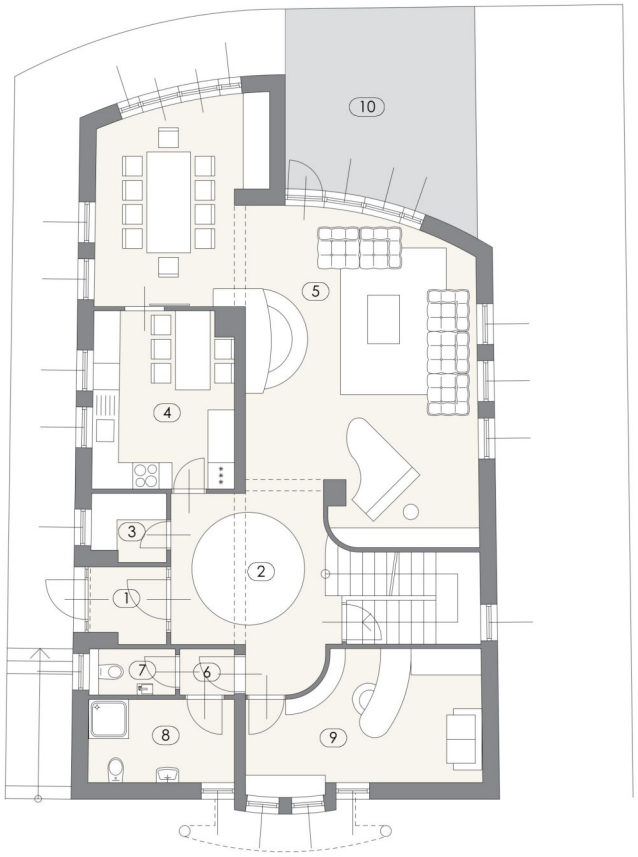
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

Gogolgasse 27
1130 WIEN
ERDGESCHOSS

Kellergeschoss	113,40 m²
Erdgeschoss	102,96 m²
Obergeschoss	91,07 m²
Garage	38,71 m²

1	Windfang	3,03 m²
2	Gang	13,47 m²
3	Speis	2,67 m²
4	Küche	13,31 m²
5	Wohnen/Essen	53,97 m²
6	Gang	1,32 m²
7	WC	2,10 m²
8	Bad	6,37 m²
9	Arzt	15,34 m²
10	Terrasse	ca. 19,58 m²

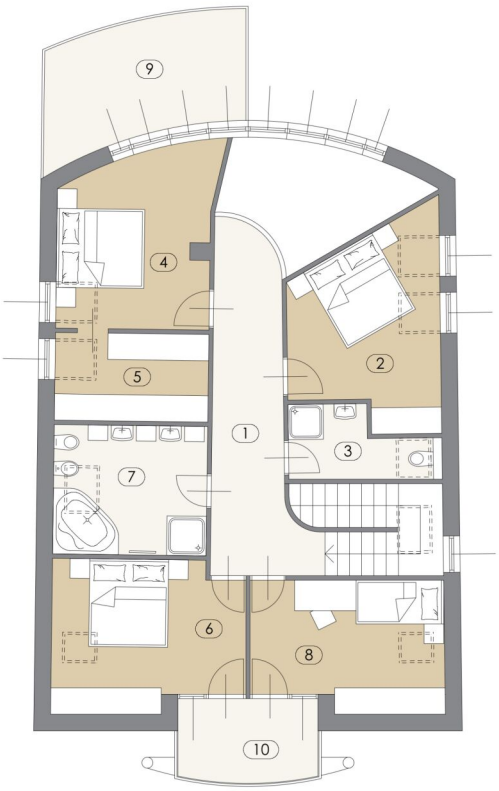


EFH

Gogolgasse 27
1130 WIEN
OBERGESCHOSS

Kellergeschoss	113,40 m²
Erdgeschoss	102,96 m²
Obergeschoss	91,07 m²
Garage	38,71 m²

1	Gang	13,65 m²
2	Zimmer	14,26 m²
3	Bad	4,52 m²
4	Zimmer	14,14 m²
5	Schrankraum	6,99 m²
6	Zimmer	14,59 m²
7	Bad	10,13 m²
8	Zimmer	12,79 m²
9	Terrasse	12,22 m²
10	Balkon	5,93 m²

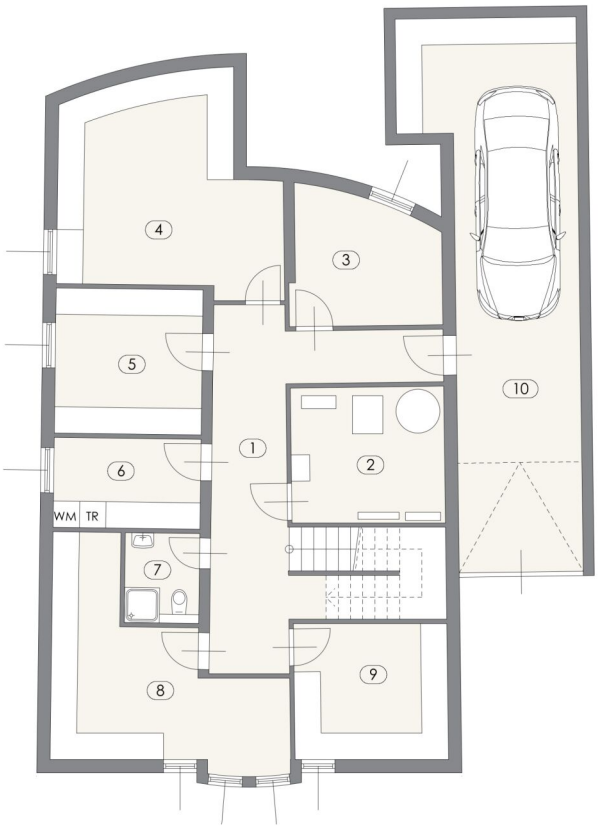


EFH

Gogolgasse 27
1130 WIEN
KELLERGESCHOSS

Kellergeschoss	113,40 m²
Erdgeschoss	102,96 m²
Obergeschoss	91,07 m²
Garage	38,71 m²

1	Gang	21,01 m²
2	Heizraum	10,50 m²
3	Lager	10,36 m²
4	Archiv	21,30 m²
5	Sauna	11,10 m²
6	Waschküche	6,86 m²
7	Bad	3,68 m²
8	Keller	17,89 m²
9	Wirtschaftsraum	10,67 m²
10	Garage	38,71 m²



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