1120 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55968

SANIERTES HAUS + 140m² SÜD-GARTEN | 5 MIN vom BHF MEIDLING (U6/S-Bahn) | LUFTWÄRMEPUMPE | RUHELAGE | NUTZUNGSRECHT 250m² Grünfläche





Ihr Ansprechpartner

Ike Richson, BSc (WU)

Immobilienmakler

+43 699 / 17 17 92 73

ike.richson@riwog.at

www.riwog.at

SANIERTES HAUS + 140m² SÜD-GARTEN | 5 MIN vom BHF MEIDLING (U6/S-Bahn) | LUFTWÄRMEPUMPE | RUHELAGE | NUTZUNGSRECHT 250m² Grünfläche





Lage

Bhf. Meidling / Schönbrunn / Erholungsgebiet Wienerberg / Grete-Salzer-Park

In bester Lage Meidlings in einer **ruhigen Einbahn** und doch nur wenige Gehminuten vom **Bahnhof Meidling** gelegen gelangt diese spannende Einfamilienhaus mit Garten auf **Eigengrund mitten in der Stadt** und viel Licht sowie moderner Ausstattung zum Verkauf. Erstbezug nach Aus- & Aufbau.

Das neu sanierte und ausgebaute Haus sorgt mit seiner Nähe zu wichtigen Hotspots wie dem **Einkaufszentrum Arcade**, **Schloßpark Schönbrunn** oder dem **Erholungsgebiet Wienerberg** für ein außerordentliches Lebensgefühl.

Die hervorragende Verkehrsanbindung und Nähe zu zahlreichen Parks, Nahversorgern sowie zur Wiener Innenstadt runden dieses Angebot perfekt ab.

Direkt vor dem Gebäude befindet sich ein ca. **250m² großes Grundstück**, welches im Eigentum der MA69 steht. Dieses Grundstück musste historisch einmal an die MA69 abgetreten werden, da dort geplant war eine Straße zu errichten. Die Straße ist nie errichtet worden und somit kann nun das Grundstück vom Käufer der Liegenschaft **kostenfrei** (gegen Pflege des Grundstücks) **genutzt werden**. Schriftliche Vereinbarung mit der MA69 wurde bereits angefordert.

HIGHLIGHTS:

- **SONNIGER GARTEN** über 140m² Südausrichtung
- **RUHELAGE** und **GRÜNBLICK** am Ende einer Einbahn
- **U-BAHN U6** nur ca. 5 Minuten entfernt (Meidling), **S-Bahn, Straßenbahn, Busse und Regionalzüge** quasi vor der Haustüre
- **LUFTWÄRMEPUMPE** sorgt für nötige Energieeffizienz

- **NUTZUNGSRECHT** an **250m² GRUNDSTÜCK** (zusätzlich!)
- **SECHTERPARK** vor der Türe, **SCHÖNBRUNN & WIENERBERG** in wenigen Minuten
- **SPAR, BILLA, MÜLLER & ARCADE** (Einkaufszentrum) in unmittelbarer Nähe
- Leben in der **LEBENSWERTESTEN** Stadt der Welt

INFOS ZUR WOHNUNG:

- **BEZIEHBAR:** Sommer 2025 (Haus derzeit in Fertigstellung)
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 112,25 m²
- **GARTEN:** Ca. 141,41m²
- **ZIMMER:** Wohnküche | Vorraum | Wirtschaftsraum / AR | Bad | 2x WC | 3x Schlafzimmer | Dachstuhl (AR) mit max. 159cm Höhe
- **MÖBLIERT:** Bad ist möbliert
- **TV/INTERNET:** z.B. MAGENTA / A1
- **BADEZIMMER:** Dusche, Handwaschbecken, WC
- **WC:** 1x im Badezimmer
- **FENSTER:** Alufenster mit Aludeckschale, 3-Scheiben Isolierverglasung
- **HEIZUNG:** Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- **KLIMAANLAGE:** Vorbereitung mittels Leerverrohrung
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja im Wirtschaftsraum / AR
- **AUSSTATTUNG:** Echtholzparkettboden (Eiche), Fliesen in Bad/WC, Armaturen und Nassraumausstattung von Laufen, Hans Grohe oder Villeroy & Boch
- **VERKEHRSANBINDUNG:** U-Bahn-Station U6 „Meidling" sowie S-Bahn, Bus, Straßenbahn und Regionalzüge nur ca. 5 Minuten entfernt
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe (Spar, Billa, Müller, Arcade Einkaufszentrum).
- **UMGEBUNG & LAGE:** Die Sechtergasse liegt in einer der besten Lagen Meidlings, einem ruhigen Grätzel welches von zahlreichen Parks umgeben und dennoch nur 15 Min. von der Innenstadt entfernt ist.
- **HWB:** Wird noch bekannt gegeben
- **KLASSE:** Wird noch bekannt gegeben

KAUFPREIS: 990.000,00 €

BETRIEBSKOSTEN: Werden noch bekannt gegeben

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND

- **PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.**
- **KOSTEN DER ERSTELLUNG DES KAUFVERTRAGES (zzgl. USt und Barauslagen)**

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

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 schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für Pläne sowie Angaben übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung.

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

Grundstücksfläche:	ca. 303 m²
Wohnfläche:	ca. 112,25 m²
Nutzfläche:	ca. 204,41 m²
Gartenfläche:	ca. 141,41 m²
Terrassenfläche:	ca. 34,62 m²
Balkonfläche:	ca. 6,42 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WCs:	2
Abstellräume:	1
Gärten:	2
Terrassen:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	Sommer 2025
Mobiliar:	Bad
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2024
Ausrichtung:	Süden

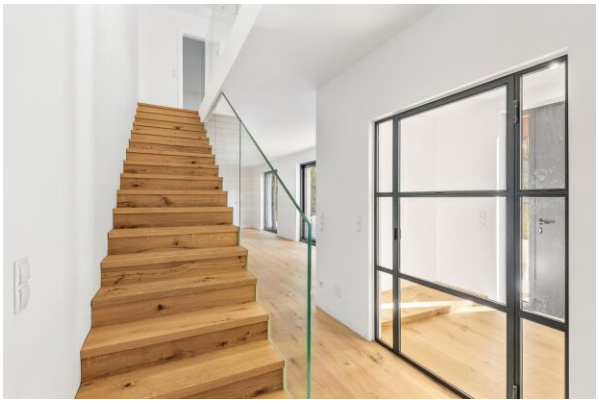
Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel
Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Belüftung:	Mechanische Be- und Entlüftung
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick
Balkon:	Südbalkon / -terrasse
Räume:	WG geeignet
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum, Kinderspielplatz

Preisinformationen

Kaufpreis:	990.000,00 €
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	35.640,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos





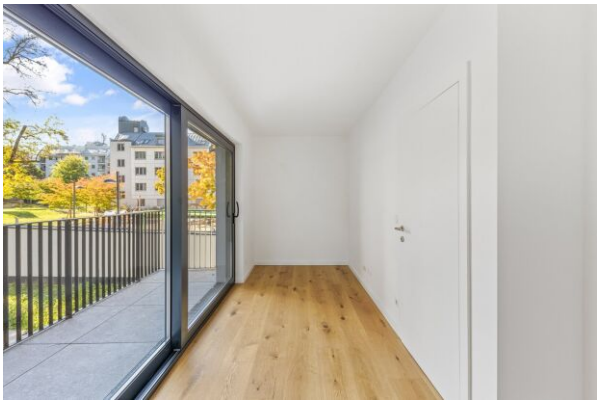












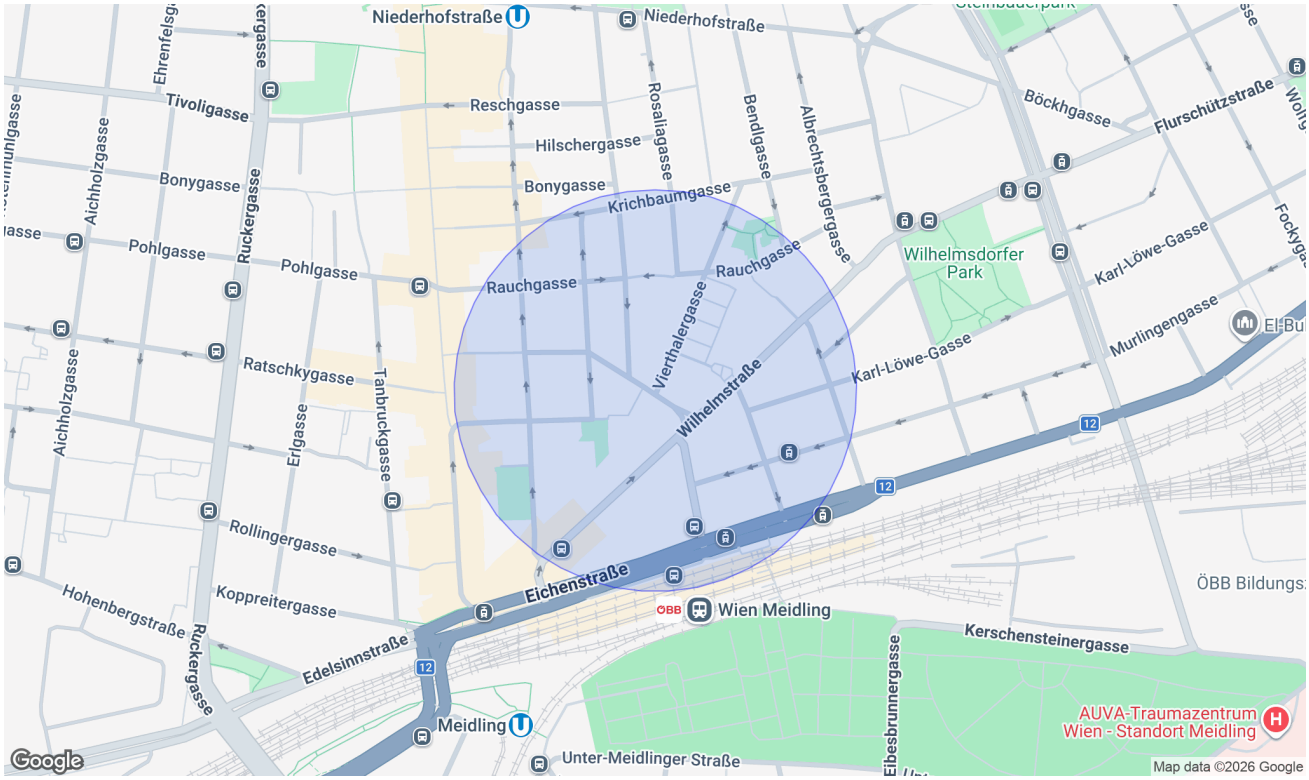




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1120 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Kinder & Schulen

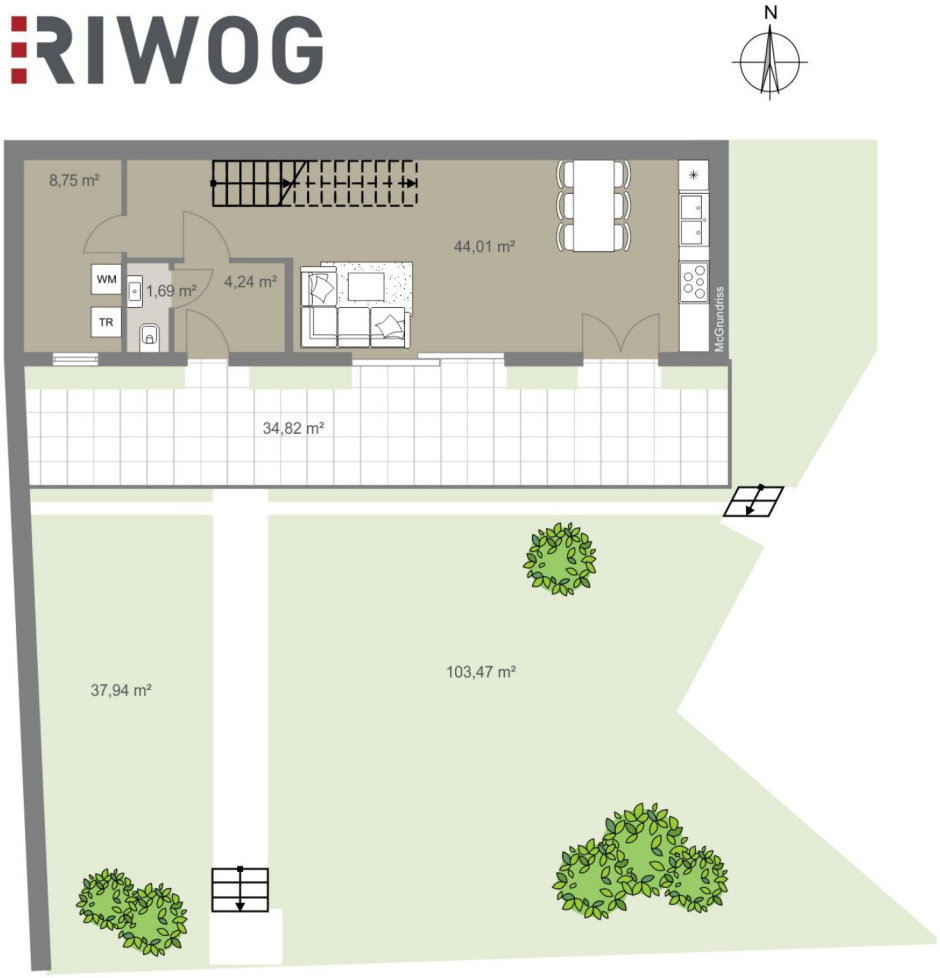
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

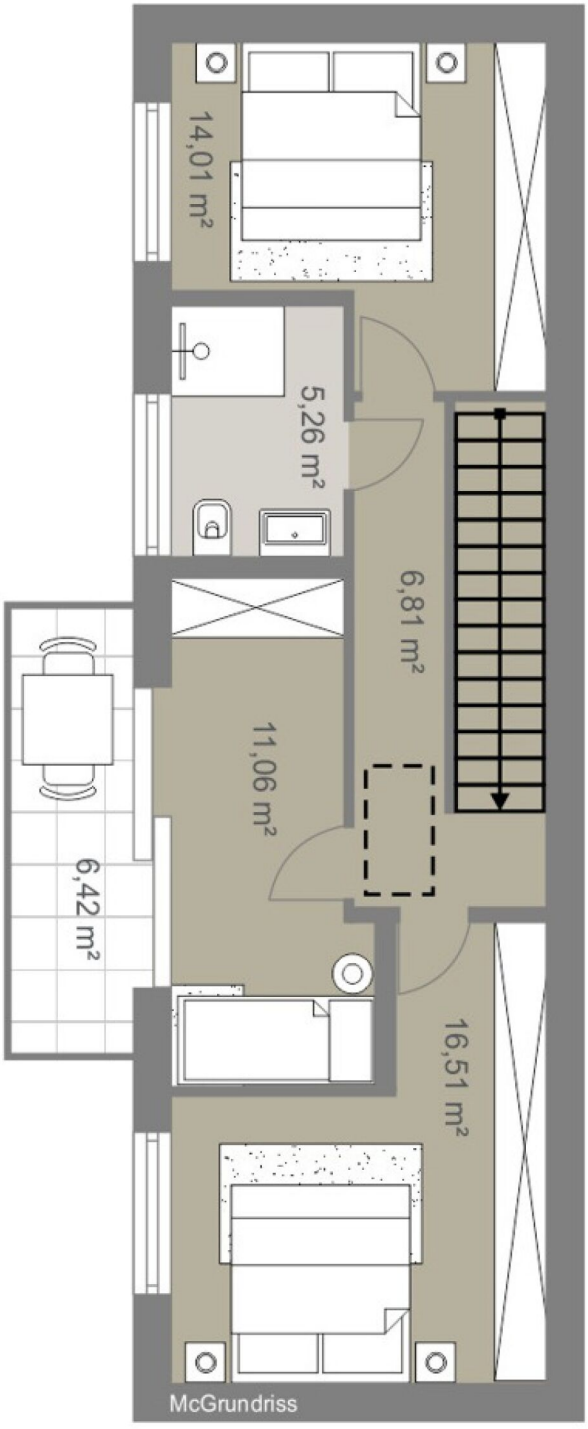
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

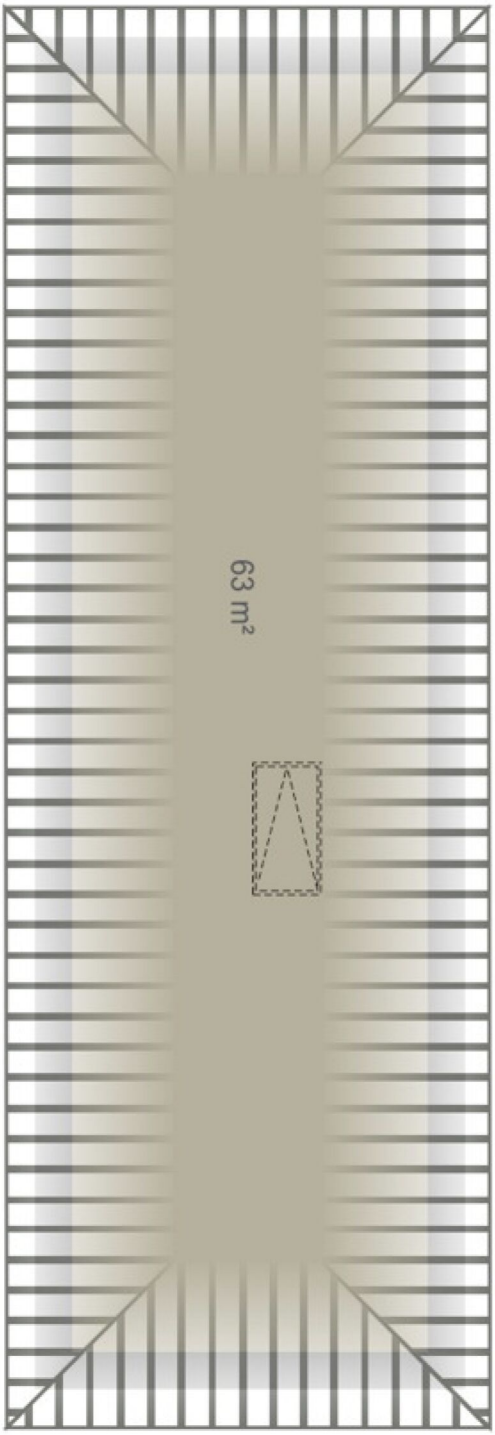
Pläne

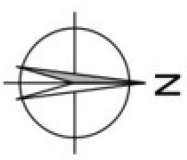


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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