

1120 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56053

70m² Freifläche | Saniert | DG inklusive Traumblick | Nähe Schönbrunn und Küniglberg



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

70m² Freifläche | Saniert | DG inklusive Traumblick | Nähe Schönbrunn und Küniglberg



Lage

Tiergarten Schönbrunn, Maria-Theresia-Kaserne

Nähe Tiergarten Schönbrunn – ruhige Sonneoase mit 49m² Dachterrasse – weitere Terrasse und Balkon – großzügige moderne Raumaufteilung

Zum Verkauf gelangt eine im **sehr guten Zustand** befindliche **3-Zimmer** Neubauwohnung mit ca. **80m² Wohnfläche, 15m² Balkon, 9m² Terrasse und sagenhafter ca. 50m² Dachterrasse** im 12. Wiener Gemeindebezirk.

Das gepflegte Haus besticht durch seine **schöne Fassade** mit **modernen Dachgeschossausbau** und beeindruckenden **großen Dachterrassenflächen**.

Die Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss mit Aufzug**, bietet eine **zentrale Begehbarkeit, 3 großzügige helle Zimmer** mit **Parkettboden**, eine **geräumige Wohnküche**, hellen und **weitläufigen Vorraum, separates Gäste WC, Badezimmer** mit **Badewanne** und hofseitig ausgerichtete **Terrasse** und **Balkon** sowie einer **beeindruckenden sonnigen Dachterrasse** mit **Ausblick ins Grüne**.

Die Trockenbau-Trennwand im **Schlafraum wurde (noch) nicht errichtet** - siehe dazu **"Plan Wohnung aktuell"**.

Eine **Raumteilung** für **2 getrennte Schlafzimmer** ist **bewilligt** und kann mittels Trockenbau-Trennwand, nach Freiwerden der Wohnung, errichtet werden.

Das **Geländer** wurde **hochwertig erneuert** und ergibt ein **einheitliches modernes Erscheinungsbild**.

Trotz der **zentralen Lage** besticht diese Traumwohnung mit einer **Ruhelage** und rundet das Gesamtpaket mit einem leicht zugänglichen **großen Kellerabteil** von **3,5m²** ab.

Raumaufteilung aktuell:

- 1 geräumiges helles Zimmer (Option auf 2-Zimmer durch Teilung)
- Wohnküche mit Terrassen- und Balkonzugang
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- separates Gäste WC
- geräumiger heller Vorraum
- zentrale Begehbarkeit aller Räume
- Balkon und Terrasse
- Dachterrasse ca. 49m² mit fantastischem Ausblick

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Hetzendorfer Straße unweit des Tiergarten Schönbrunn und anderen Erholungsgebieten wie z.B. Lainzer Tiergarten und Erholungsgebiet Wienerberg. Eingebettet in eine ausgezeichnete Infrastruktur mit unzähligen Freizeitmöglichkeiten wie Schloss Hetzendorf, Kino Cineplexx Wienerberg, Hietzinger Bad und einer Vielzahl aufregender gastronomischer Angebote. Dieser wunderschöne Wiener Bezirk verfügt in unmittelbarer Nähe Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuungsstätten, Schulen, Hochschule, Ärzte, Krankenhaus Hietzing und Orthopädisches Spital Speising.

Öffentliche Anbindung und KFZ-Erreichbarkeiten:

- Bus: 56A, 58B, N62
- U-Bahnlinien: U6 Stationen Tscherrtegasse, Meidling, U4 Stationen Hietzing, Schönbrunn
- Straßenbahnlinie: 62
- Bahnhof: Wien Hetzendorf, Wien Meidling
- Verkehrsverbindungen: Südosttangente A23 Anschlussstelle Altmannsdorf

Kaufpreis: € 475.000,00

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Ich freue mich auf Ihre schriftliche Anfrage!

Besuchen sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Wohnfläche:	ca. 79,62 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 3,48 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Terrassenfläche:	ca. 57,46 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Balkonfläche:	ca. 15 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Etageheizung
Etage:	1. DG	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	3	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bäder:	1	Zustand:	vollsanziert
WCs:	1	Ausrichtung:	Nordostsüden
Keller:	1		
Terrassen:	2		
Balkone:	1		

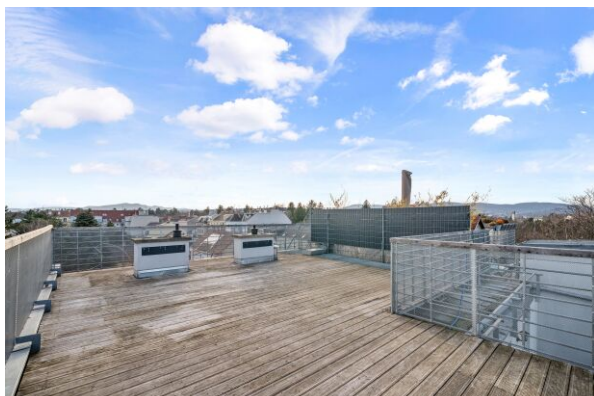
Ausstattung

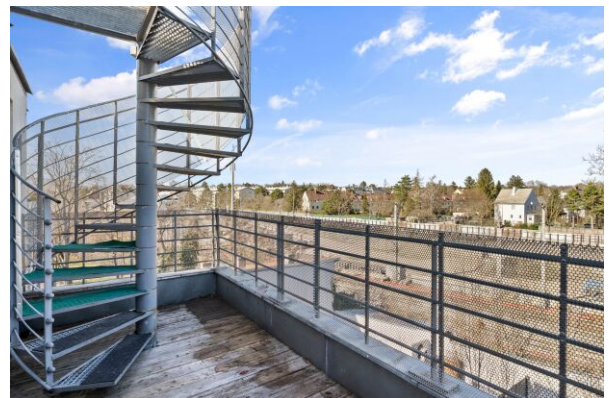
Bauweise:	Massiv, Stahlbeton, Ziegel	Räume:	Räume veränderbar
Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Rollladen
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Befeuerung:	Gas	Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse	Extras:	Fahrradraum, Gartennutzung

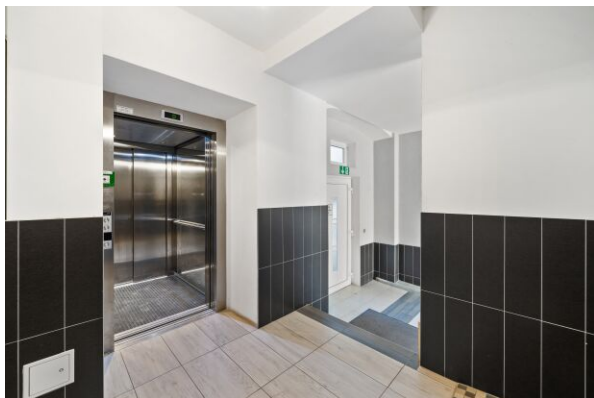
Preisinformationen

Kaufpreis:	475.000,00 €	Reparaturrücklage:	2.370,00 € per 31.12.2024
Kaufpreis pro m ² :	5.965,84 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	276,91 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	95,68 €	Vertragserrichtungskosten:	RA Mag Wolfgang A. Orsini (1,5% zzgl USt und Barauslagen)
Umsatzsteuer:	27,69 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	400,28 €		

Weitere Fotos



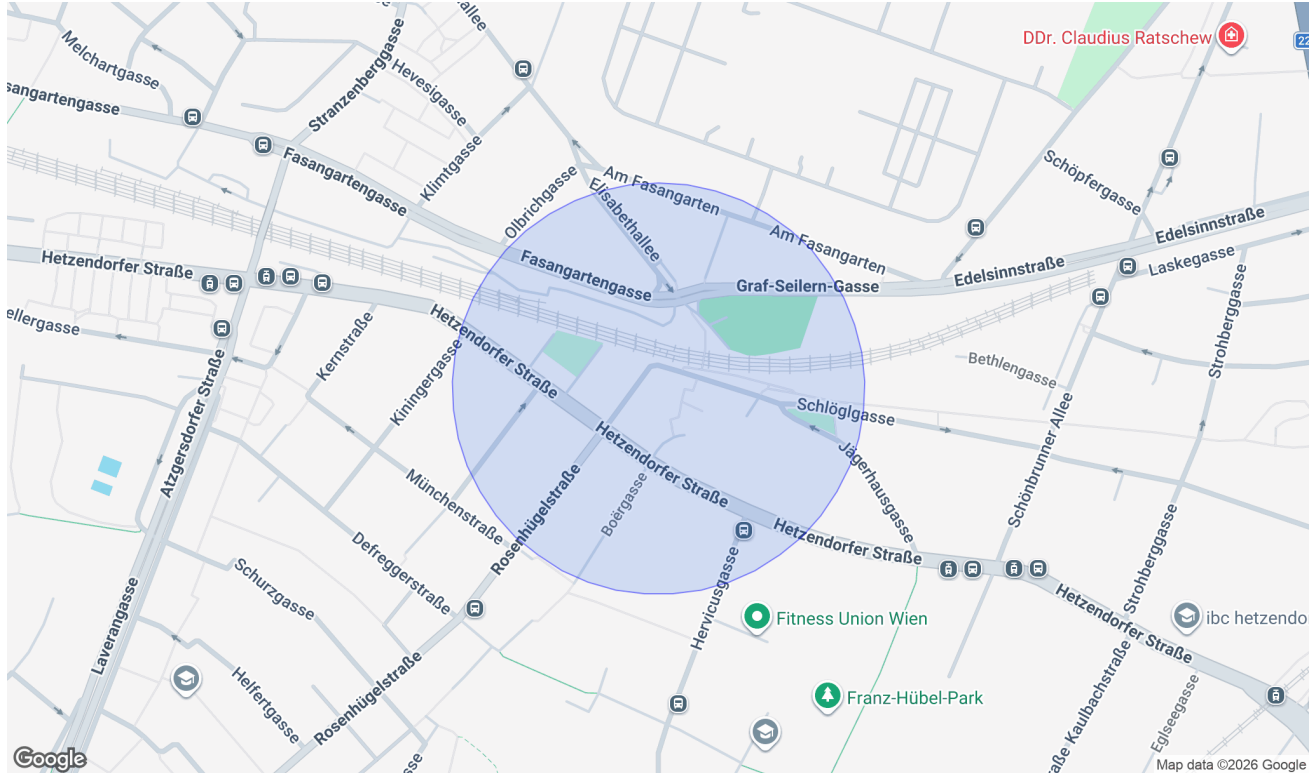






Lage

1120 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	3.000 m

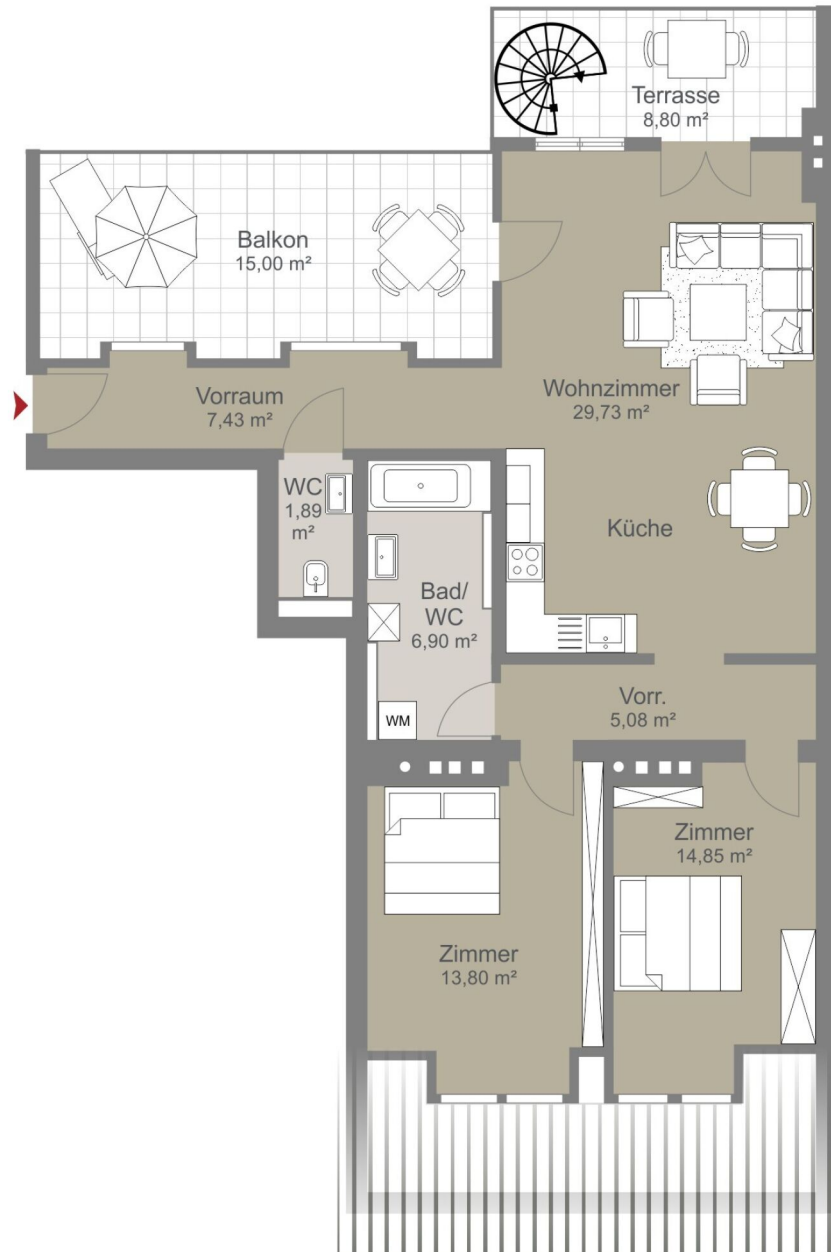
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

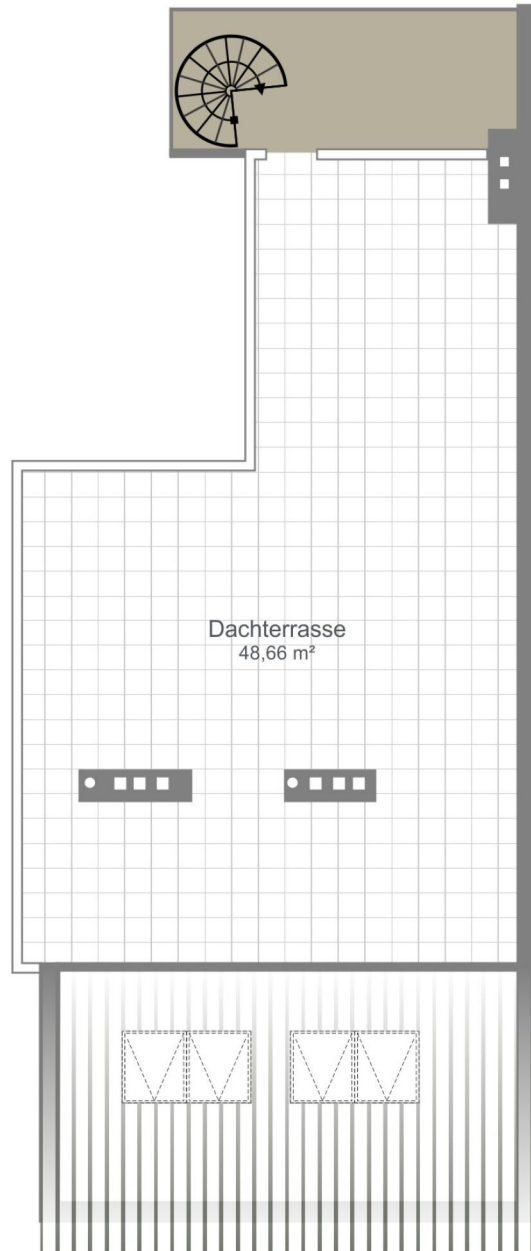
Pläne

RIWOG



Dachgeschoss

RIWOG



Dachterrasse

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