

Ährengrubenweg, 1190 Wien | Haus | Objektnummer: 56237

MINI VILLA AM HACKENBERG MIT CA. 37m² DACHTERRASSE UND IMPOSANTEM WEITBLICK AUF DIE CITY - EIGENGRUND IM KLEINGARTEN - GANZJÄHRIG BEWOHNBAR



Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

MINI VILLA AM HACKENBERG MIT CA. 37m² DACHTERRASSE UND IMPOSANTEM WEITBLICK AUF DIE CITY - EIGENGRUND IM KLEINGARTEN - GANZJÄHRIG BEWOHNBAR



Lage

Kleingarten Hackenberg Bergen / Ährengrubenweg / Sievering

Zum Verkauf steht diese moderne und lichtdurchflutete "MINI VILLA" in besonders beliebter Berg-Lage in 1190 Wien - Döbling, Bezirksteil Sievering im Kleingarten Hackenberg Bergen. Das Haus befindet sich auf Eigengrund (keine Pacht) in einer ruhigen Seitengasse. Ausgestattet mit hochwertigen Materialien und zeitgemäßer Technik bietet es durch die vielen großen Fenster von überall aus einen wunderschönen Blick ins Grüne und einen imposanten Ausblick auf die umliegenden Berge sowie auf die Wiener-City von der sehr großzügigen Dachterrasse. Massiv errichtet aus Hochlochziegel und mit Fussbodenheizung mittels Luftwärmepumpe, Klimageräten, elektrischer Außenbeschattung, Eichenparkettböden sowie modernen Fliesen ausgestattet bietet es Ihnen verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Es kann ganzjährig bewohnt werden, als luxuriöser Zweitwohnsitz oder auch als Investment für die Vermietung oder für Ihre ganz eigenen Zwecke erworben und verwendet werden. Die Raumaufteilung ist sehr durchdacht und optimal auf 3 separate Zimmer auf 2 Ebenen aufgeteilt und bietet ein sehr luftiges und offenes Raumgefühl mitten im Grünen.

Nach ca. 8 Minuten Fussweg erreichen Sie die Bushaltestelle Fröschelgasse mit der Linie 39A. Sie erreichen mit dem Bus innerhalb von ca. 7 Minuten die Haltestelle Obkirchergasse mit verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und mehr und nach ca. 16 Minuten Fahrzeit ab der Fröschelgasse den Bahnhof Heiligenstadt mit der U-Bahn Linie U4 und weiteren Zug und Straßenbahn sowie Bus-Verbindungen.

INFOS ZUR IMMOBILIE:

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 64,71m²

- **GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:** ca. 238,77 m²
- **ZIMMER:** 3
- **TERRASSE:** ca. 17,38 m² vom Wohnzimmer begehbar / SÜD-WEST
- **DACHTERRASSE:** ca. 36,57m²
- **BALKON:** ca. 3,39m² mit Aufgang zur Dachterrasse
- **GEWICHTETE FLÄCHE:** ca. 101,81 m² (WNFL 100% + Balkon/Terrasse 50% + Dachterrasse 25%)
- **AUSRICHTUNG:** NORDOST und SÜDWEST
- **GESCHOSSE:** 2
- **BAUJAHR:** ca. 2024 (Fertigstellung)

Mehr Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Verkaufsplan.

HIGHLIGHTS:

- Haus auf Eigengrund im Kleingarten Hackenberg Bergen
- Kleingartengebiet mit ganzjährigem Wohnen
- KEIN PACHTGRUND
- Durchdachter Grundriss
- Hochwertige, qualitative und moderne Ausstattung
- Luftwärmepumpe und Fussbodenheizung
- Klimatisierung vorhanden
- Eichenparkettböden
- Panoramafenster
- Elektrische Außenbeschattung
- Wunderschöner Blick auf die City und auf die Berge
- Große Terrasse und schöner Eigengarten
- Ideal auch als Zweitwohnsitz oder als Investment für die Vermietung

Kaufpreis € 849.000,-

Kosten/Gemeindeabgaben: ca. € 63,79 pro Quartal

PROVISION: 3% zzgl. 20% Ust vom Kaufpreis

Vertragserrichter ist vorgegeben: Advokatur Aigner Rechtsanwälte: 1,5% zzgl. Ust und Barauslagen vom Kaufpreis, zzgl. 0,25% 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.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 238,77 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Wohnfläche:	ca. 64,71 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 53,95 m ²	Beziehbar:	Ab sofort
Balkonfläche:	ca. 3,39 m ²	Eigentumsform:	Alleineigentum
		Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	2	Lärmpegel:	Ruhelage
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Gärten:	1	Zustand:	Erstbezug
Terrassen:	2	Baujahr:	2024
Balkone:	1	Ausrichtung:	Südwesten
Stellplätze:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	03.11.2034
		HWB:	B 33,85 kWh/m ² a
		fGEE:	C 1,34

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	Balkon:	Südostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Gäste-WC
Befeuern:	Luftwärmepumpe	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bad mit WC
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick	Extras:	Abstellraum, Gartennutzung

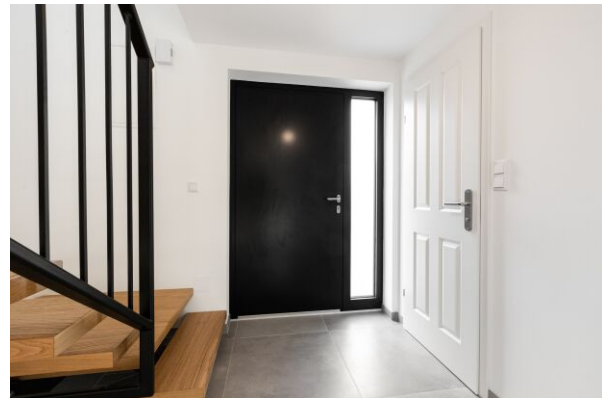
Preisinformationen

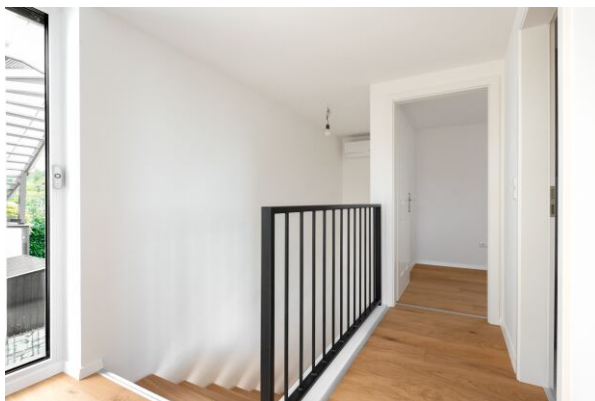
Kaufpreis:	849.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m ² :	8.339,06 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Advokatur Aigner Rechtsanwälte, Kosten: 1,5% zzgl. Ust und Barauslagen vom Kaufpreis, + 0,25% bei Fremdfinanzierung
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos





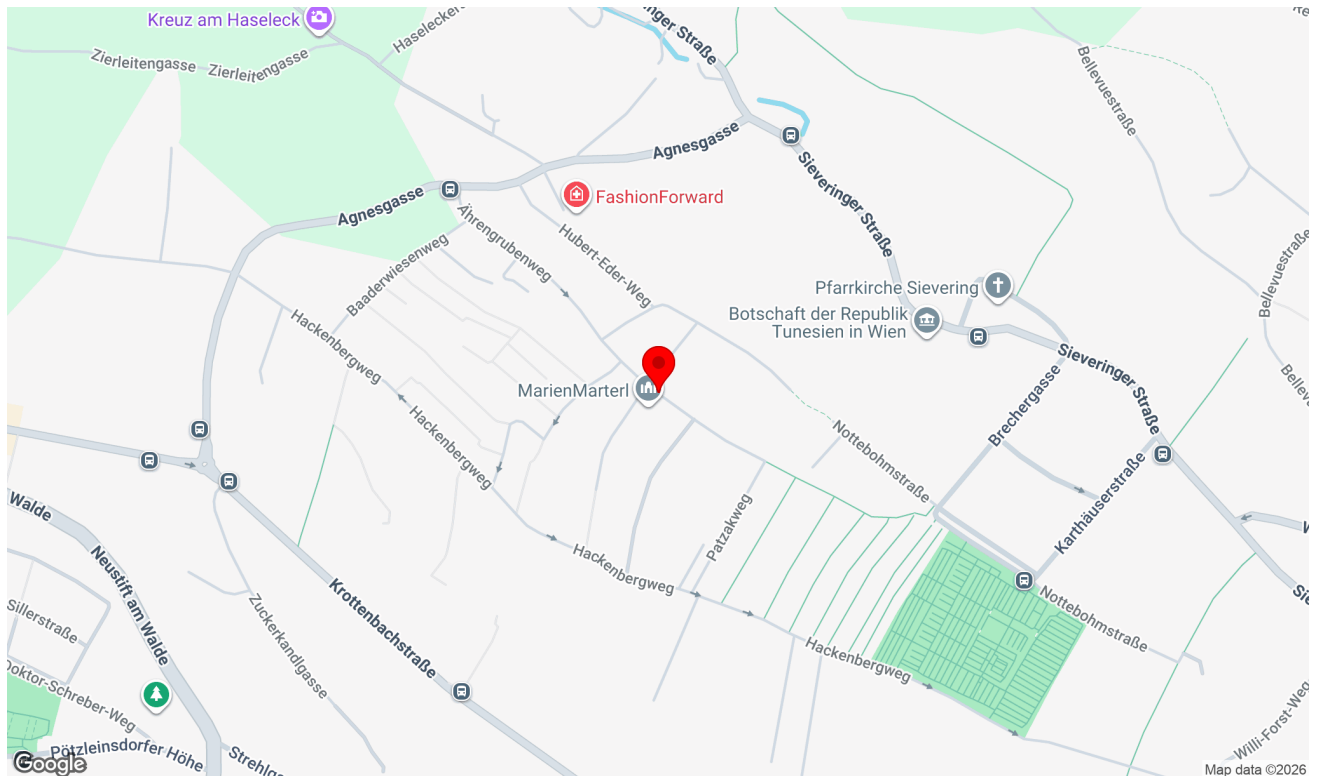






Lage

Ährengrubenweg, 1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	750 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.250 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	3.250 m
Straßenbahn	1.250 m
Bahnhof	2.250 m
Autobahnanschluss	3.750 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.750 m
Höhere Schule	2.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.250 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

Kleingartenhaus Ähregruberweg 21 1190 Wien

Grundstücksfläche	238,77 m ²
Wohnfläche	64,71 m ²
Terrassen	17,38 m ²
Balkon	3,39 m ²
Dachterrasse	36,57 m ²

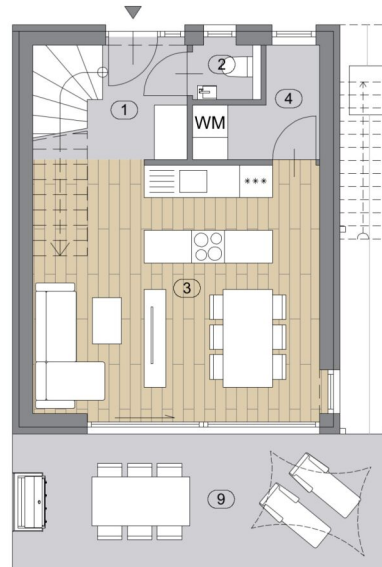
1 Vorraum	5,94 m ²
2 WC	1,10 m ²
3 Wohnküche	24,62 m ²
4 AR	3,41 m ²

Erdgeschoss 35,07 m²

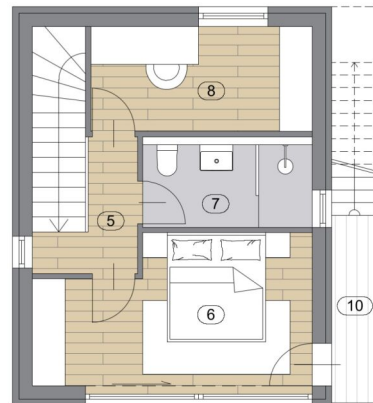
5 Gang	3,12 m ²
6 Zimmer	13,35 m ²
7 Bad	4,93 m ²
8 Zimmer	8,24 m ²

Obergeschoss 29,64 m²

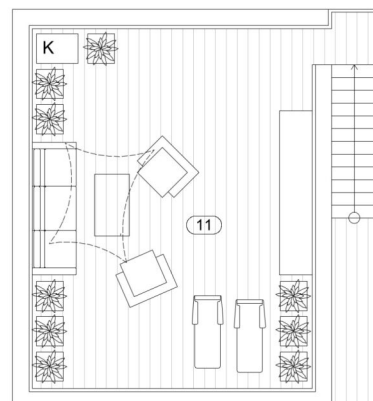
9 Terrasse	17,38 m ²
10 Balkon	3,39 m ²
11 Dachterrasse	36,57 m ²



ERDGESCHOSS:



OBERGESCHOSS:



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