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 Gründe und einen imposanten Ausblick auf die umliegenen Berge sowie auf die Wiener-City von der sehr großzügigen Dachterrasse. Massiv errichtet aus Hochlochziegel und mit Fussbodenheizung mittels Luftwärmepumpe, Klimgeräten, elektrischer Außenbeschattung, Eichenparkettböden sowie modernen Fliesen ausgestattet bietet es Ihnen verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Es kann ganzjähring 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 € 799.000,-

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 m²
Wohnfläche:	ca. 64,71 m²
Terrassenfläche:	ca. 53,95 m²
Balkonfläche:	ca. 3,39 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	2
Abstellräume:	1
Gärten:	1
Terrassen:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	Ab sofort
Eigentumsform:	Alleineigentum
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2024
Ausrichtung:	Südwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	03.11.2034
HWB:	B 33,85 kWh/m²a
fGEE:	C 1,34

Ausstattung

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

Preisinformationen

Kaufpreis:	799.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	7.847,95 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
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













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





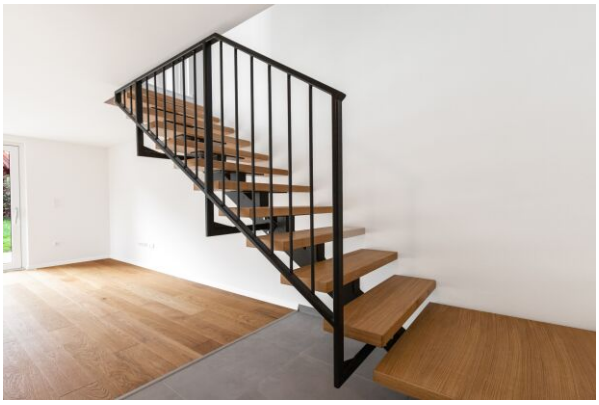


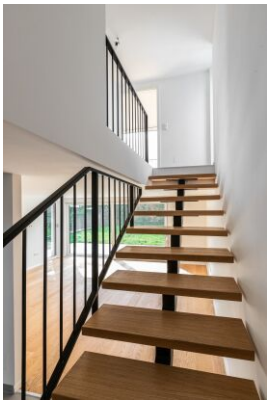






RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

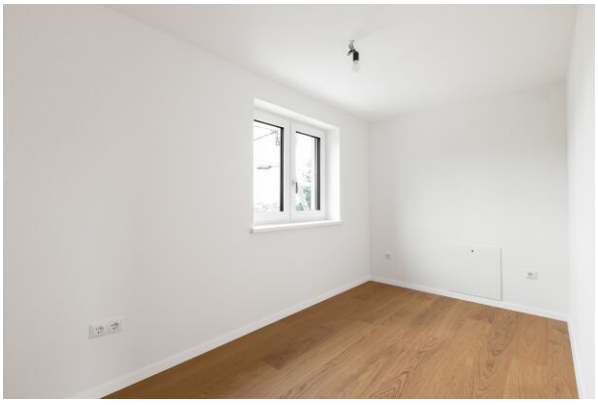












RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



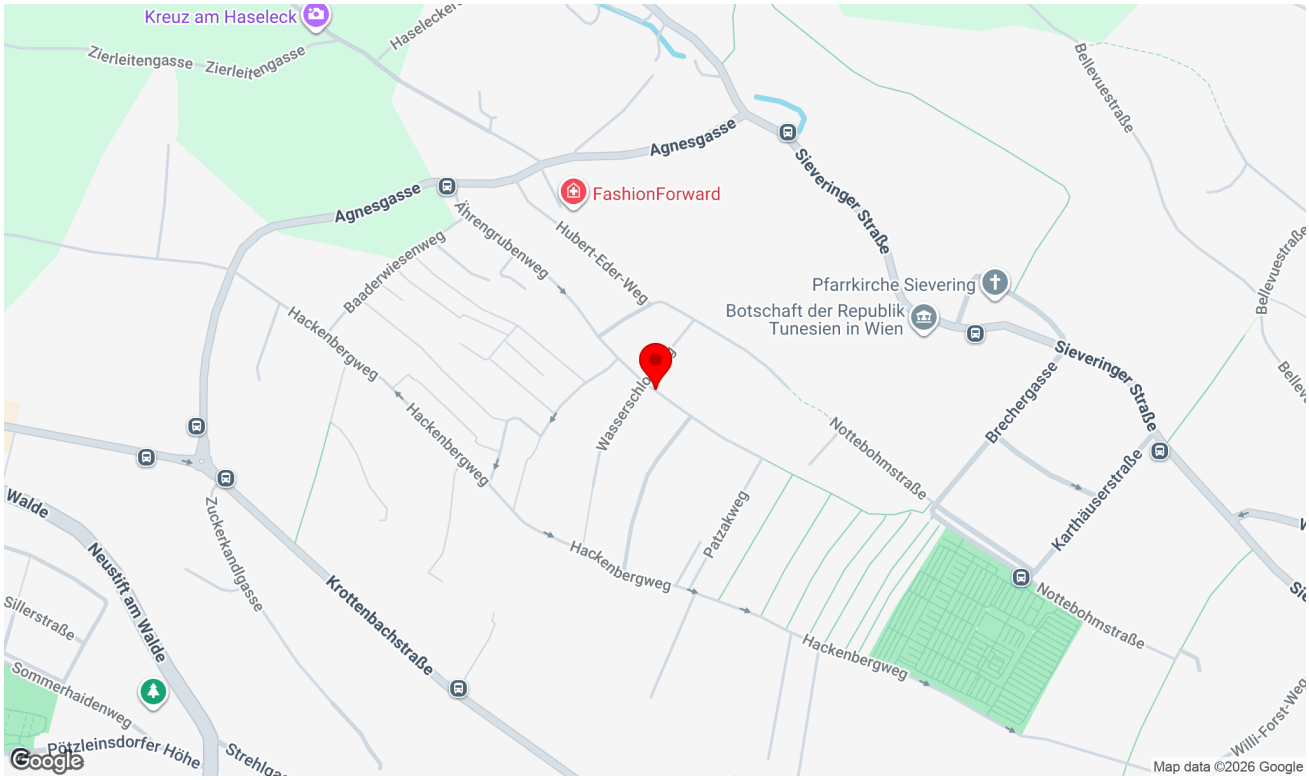




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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

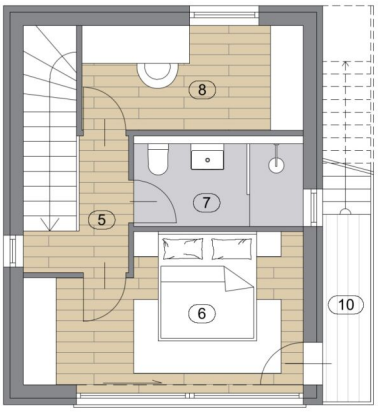
Kleingartenhaus

Ährengruberweg 21
1190 Wien

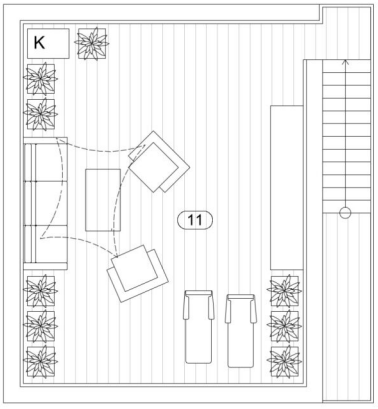
Grundstücksfläche		238,77 m²
Wohnfläche		64,71 m²
Terrassen		17,38 m²
Balkon		3,39 m²
Dachterrasse		36,57 m²
1	Vorraum	5,94 m²
2	WC	1,10 m²
3	Wohnküche	24,62 m²
4	AR	3,41 m²
	Erdgeschoss	35,07 m²
5	Gang	3,12 m²
6	Zimmer	13,35 m²
7	Bad	4,93 m²
8	Zimmer	8,24 m²
	Obergeschoss	29,64 m²
9	Terrasse	17,38 m²
10	Balkon	3,39 m²
11	Dachterrasse	36,57 m²



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