1130 Wien | Haus | Objektnummer: 56414

Luxusvilla nähe Roter Berg und Krankenhaus Hietzing mit hochwertiger Ausstattung und 8 Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Luxusvilla nähe Roter Berg und Krankenhaus Hietzing mit hochwertiger Ausstattung und 8 Zimmer

Am Ende einer ruhigen Sackgasse wurde soeben dieses Luxushaus fertiggestellt. Praktische Grundrisse, tolle Außenflächen und eine gehobene Ausstattung vollenden das attraktive Angebot. Es besteht die Möglichkeit es später einmal in 2 Wohneinheiten (Doppelhäuser) leicht abzutrennen da 2 Eingänge.

Die Lage zeichnet durch die natürliche Idylle, kombiniert mit der guten Erreichbarkeit bzw. Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen sind fußläufig erreichbar.

HIGHLIGHTS:

- **SCHLÜSSELFERTIGER ERSTBEZUG**
- **RUHIGE LAGE AM ENDE EINER SACKGASSE**
- **GROßER KELLER MIT WASCHKÜCHE**
- **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG FUßLÄUFIG ERREICHBAR**
- **EIGENGARTEN MIT TERRASSE**
- **LUFTWÄRMEPUMPE MIT FUßBODENHEIZUNG**

INFOS ZUM HAUS:

- **BEZIEHBAR:** sofort
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 231,03 m²
- **KELLER:** ca. 96,50 m²
- **GARTEN:** ca. 161 m²
- **ZIMMER:** 8 (7-Zimmer + 1-Wohnküche)
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS**: Im Keller
- **HEIZUNG:** Luftwärmepumpe - Fußbodenheizung
- **KLIMA:** Vorbereitung im Dachgeschoss
- **KÜCHE:** Anschlüsse vorhanden
- **AUSSTATTUNG:** Eichenparkettboden, Feinsteinzeugfliesen (75x150 cm) in den Bädern und WC, 3-Scheiben-Isolierverglasung, teils Hebe-Schiebetüren, elektronische Außenbeschattung (Raffstores & Außenrollläden)
- **HWB:** 40,7 kWh/m²a; **fGEE** 0,62 **DG: HWB:** 53,8 kWh/m²a; **fGEE** 0,65

- **KLASSE:** B/A+ **DG:** C/A+

KOSTEN:

- **KAUFPREIS: € 2.500.000,--**

NEBENKOSTEN, WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- **PROVISION:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.
- **KAUFVERTRAGSERRICHTUNG:** Mag. Markus Michtner - 1% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.

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. 378 m²
Wohnfläche:	ca. 231,03 m²
Gartenfläche:	ca. 161 m²
Kellerfläche:	ca. 96,5 m²
Terrassenfläche:	ca. 53,46 m²
Balkonfläche:	ca. 25,38 m²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WCs:	6
Abstellräume:	3
Gärten:	1
Keller:	1
Terrassen:	4
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	sofort
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2025
Ausrichtung:	Süden
Energieausweis:	
Gültig bis:	26.09.2032
HWB:	B 40,7 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,62

Ausstattung

Dachform:	Flachdach
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Belüftung:	Klimaanlage
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse

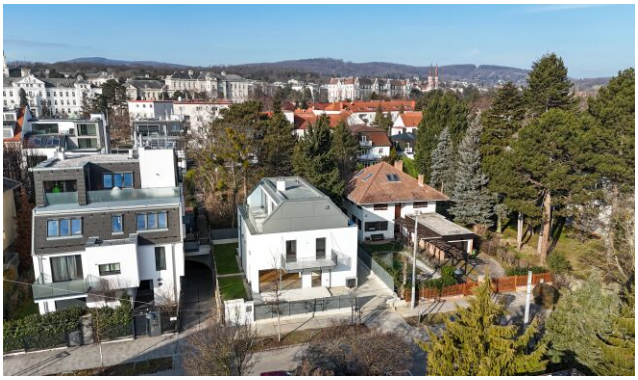
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Toilette, Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Stellplatzart:	Parkplatz
Extras:	Wasch- / Trockenraum, Abstellraum, Gartennutzung

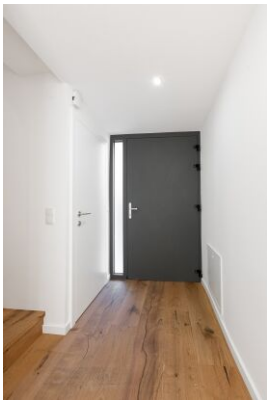
Preisinformationen

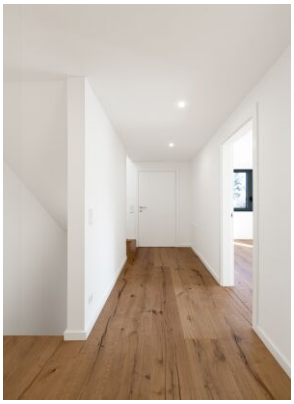
Kaufpreis:	2.500.000,00 €

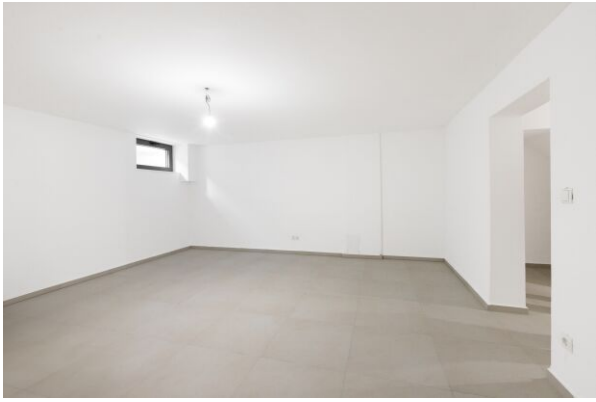
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Mag. Markus Michtner - 1% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und Ust.
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos





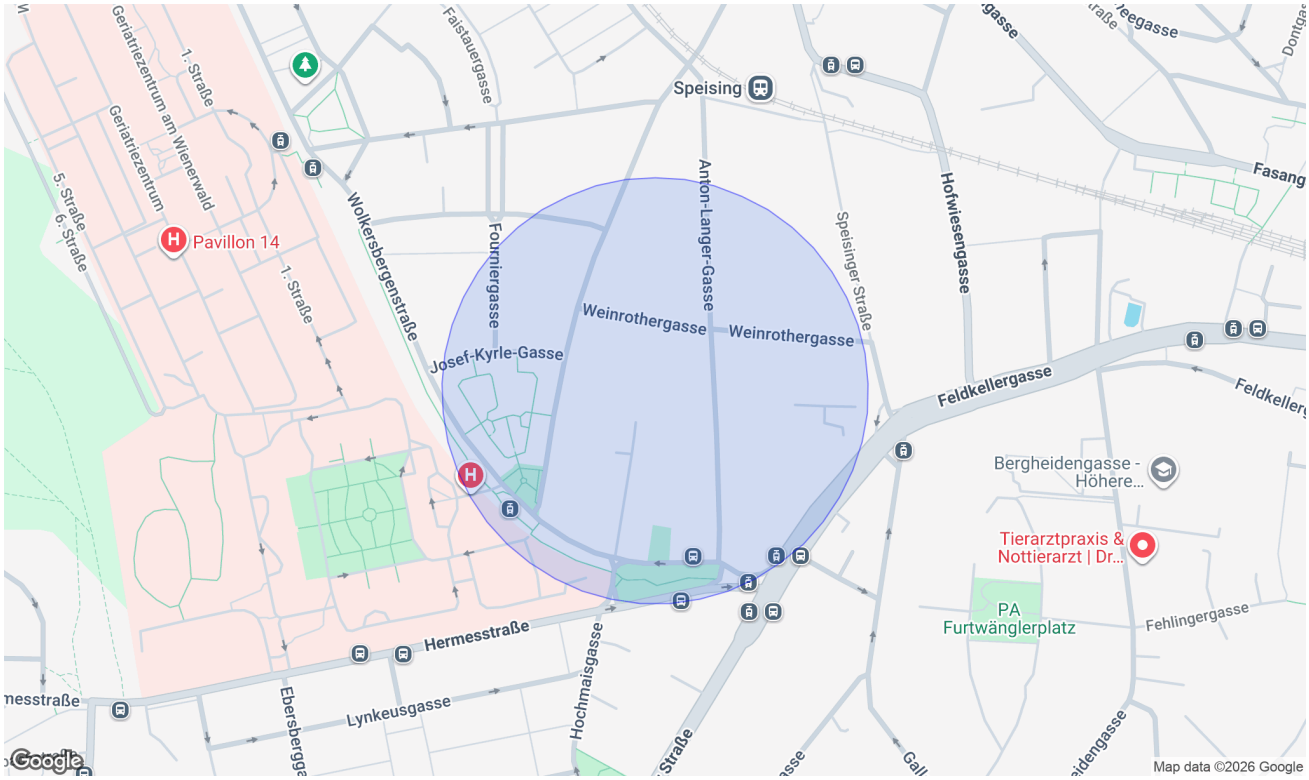




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1130 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

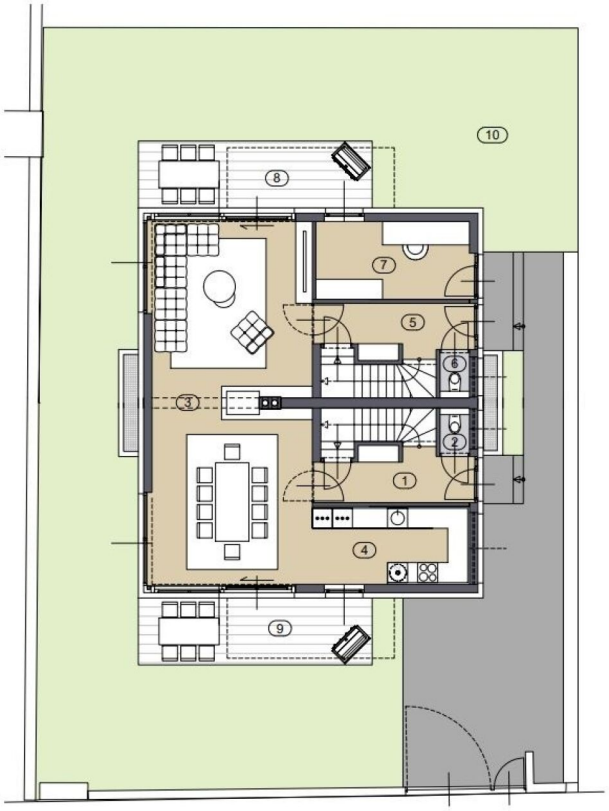
RIWOG

ERDGESCHOSS

Wohnfläche	89,47 m²
Terrasse	28,00 m²
Garten	161,00 m²

1	Vorraum	6,93 m²
2	WC	1,19 m2
3	Wohnzimmer	51,60 m²
4	Küche	10,93 m²
5	Vorraum	6,93 m²
6	WC	1,19 m²
7	Büro	10,70 m²
8	Terrasse	14,00 m²
9	Terrasse	14,00 m²
10	Garten	161,00 m²

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 WIEN



Parkett Fliesen Garten

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.

N

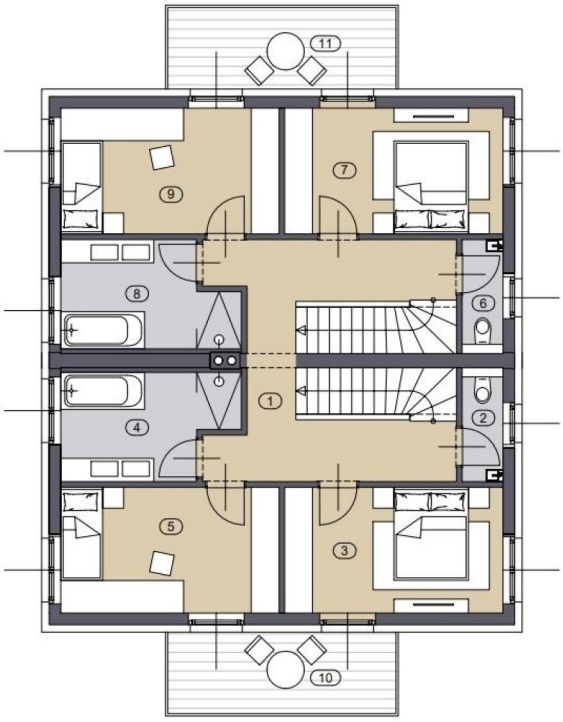
RIWOG

OBERGESCHOSS

Wohnfläche	87,66 m²
Balkon	17,16 m²

1	Gang	16,50 m²
2	WC	2,16 m²
3	Zimmer	12,69 m²
4	Bad	8,04 m²
5	Zimmer	12,69 m²
6	WC	2,16 m²
7	Zimmer	12,69 m²
8	Bad	8,04 m²
9	Zimmer	12,69 m²
10	Balkon	12,69 m²
11	Balkon	12,69 m²

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 WIEN



Parkett Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.

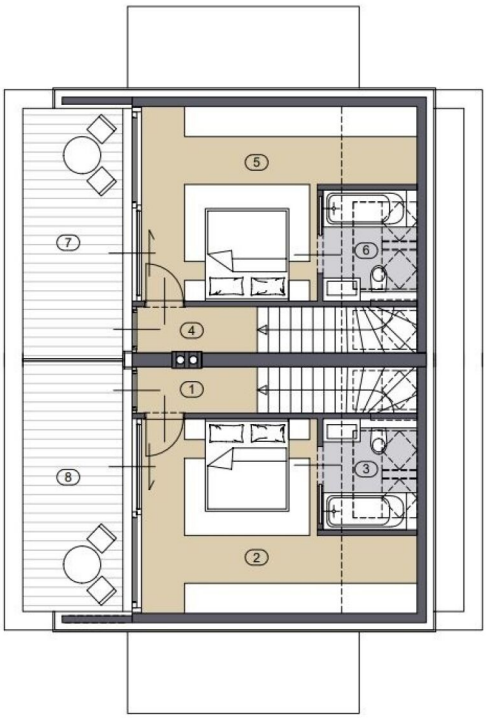
RIWOG

DACHGESCHOSS

Wohnfläche	53,90 m²
Terrasse	25,46 m²

1	Gang	2,48 m²
2	Zimmer	19,60 m²
3	Bad	4,87 m²
4	Gang	2,48 m²
5	Zimmer	19,60 m²
6	Bad	4,87 m²
7	Terrasse	12,73 m²
8	Terrasse	12,73 m²

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 WIEN



Parkett Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.

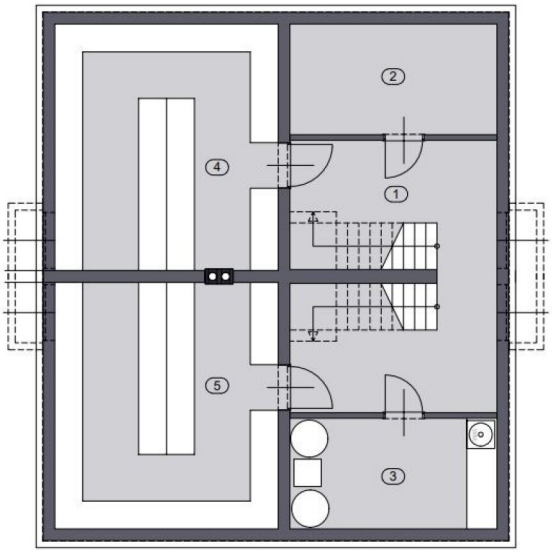
RIWOG

KELLERGESCHOSS

Nutzfläche	96,50 m²

1	Vorraum	24,48 m²
2	Keller	10,59 m²
3	Technik/Wiků	10,59 m²
4	Keller	25,42 m²
5	Keller	25,42 m²

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 WIEN



Parkett Estrich

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.

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