

1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56453

## Ruhig wohnen. Urban angebunden. Grün genießen. 2-Zimmer- Gartenwohnung in Hietzing – mit Garagenstellplatz



Ihre Ansprechpartnerin

**Nina Wallner, MSc.**

Immobilienmaklerin

+43 676 88 400 19 17

nina.wallner@riwog.at

www.riwog.at

## Ruhig wohnen. Urban angebunden. Grün genießen. 2-Zimmer-Gartenwohnung in Hietzing – mit Garagenstellplatz



### Lage

Fasangarten / Tiergarten Schönbrunn  
Schloss Hetzendorf  
Schnellbahn Wien Speising S80 / Straßenbahn Preyergasse 55, 60, 10

**Helle 2-Zimmer-Wohnung** mit großzügiger Gartenterrasse in ruhiger Lage.

Diese charmante Wohnung überzeugt durch großzügige Fensterflächen in Richtung angrenzender Gartenterrasse, die den Wohnraum ideal ins Freie erweitert.

Ideal für Singles oder Paare, die ruhiges Wohnen im Grünen schätzen und dennoch die Vorteile urbaner Anbindung nutzen möchten. Ebenso attraktiv als Anlageobjekt mit freier Mietzinsbildung.

Mit der Straßenbahnlinie 60 besteht eine direkte Verbindung Richtung Westbahnhof und weiter in die Innenstadt. Zusätzlich bieten Regional- und Schnellzüge ab Wien Hütteldorf – erreichbar über die S80 – eine komfortable Anbindung in Richtung Westen.

### HIGHLIGHTS

- **Straßenbahn Preyergasse** 250 m entfernt
- **Wien Speising** fußläufig erreichbar
- **Grünruhelage** im gediegenen 13. Bezirk
- **barrierefreier Zugang**
- **hauseigene Tiefgarage**
- **Geeignet für die Vermietung** (freie Mietzinsbildung)

### INFOS ZUR WOHNUNG

- **BAUJAHR:** 2009
- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 55,18 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2
- **GARTENTERRASSE:** ca. 13,88 m<sup>2</sup>
- **EIGENGARTEN:** ca. 15,56 m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** Ost
- **SONNENSCHUTZ:** Rollläden
- **MÖBLIERT:** Bad und Küche
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** ja (im Badezimmer) + Waschmaschinenraum
- **LIFT:** vorhanden
- **KÜCHE:** Einbauküche
- **BADEZIMMER:** mit Badewanne
- **WC:** separat mit Handwaschbecken
- **ABSTELLRAUM:** ca. 1,89 m<sup>2</sup>
- **HEIZUNG:** Gas-Zentralheizung
- **KELLERABTEIL sowie KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM:** vorhanden
- **VERKEHRSANBINDUNG:** sehr gute Anbindung – die Straßenbahn 55, 60 und 10 sowie die Schnellbahn Speising fußläufig erreichbar
- **INFRASTRUKTUR:** Geschäfte des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe (BIPA, SPAR Gourmet, Hofer)

**Kaufpreis:** € 312.000,00

**Kaufpreis Garagenplatz (obligatorisch):** € 24.000,00

#### **Betriebskostenaufstellung Wohnung**

**Betriebskosten:** € 154,06 inkl. 10% USt.

**Heizkosten:** € 39,72 inkl. 20% USt.

**Warmwasser:** € 21,24 inkl. 10% USt.

**Kaltwasser:** € 24,28 inkl. 10% USt.

**Reparaturrücklagen:** € 68,81

#### **Betriebskostenaufstellung Garagenplatz**

**Betriebskosten:** € 39,00 inkl. 20% USt.

**Reparaturrücklagen:** € 12,15

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

**Vertragserrichtung:** 1,5% netto zzgl. USt. und Barauslagen (Mag. Claus Schmidt-Gentner)

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.RIWOG.at](http://www.RIWOG.at) mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!**

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. 55,18 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Gartenfläche:	ca. 15,56 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Kellerfläche:	ca. 2 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Terrassenfläche:	ca. 13,88 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Zentralheizung
Etage:	EG		
Zimmer:	2	Lagebewertung:	gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	gepflegt
Gärten:	1	Baujahr:	2009
Keller:	1	Ausrichtung:	Osten
Terrassen:	1		
Garagen:	1	Energieausweis	
		Gültig bis:	20.06.2032
		HWB:	<b>B</b> 38,4 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,8

## Ausstattung

Bauweise:	Fertigteil, Massiv	Fenster:	Rollladen
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befeuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Grünblick	Stellplatzart:	Garage
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht

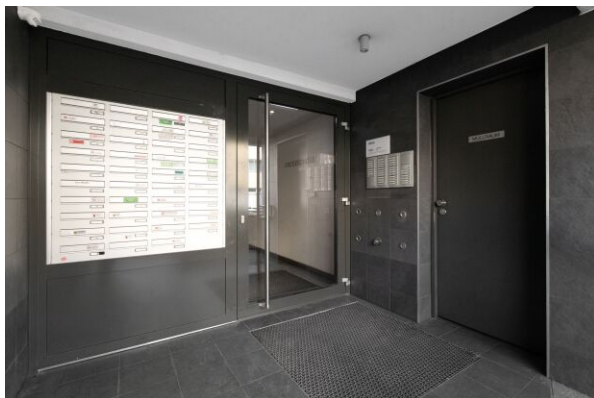
## Preisinformationen

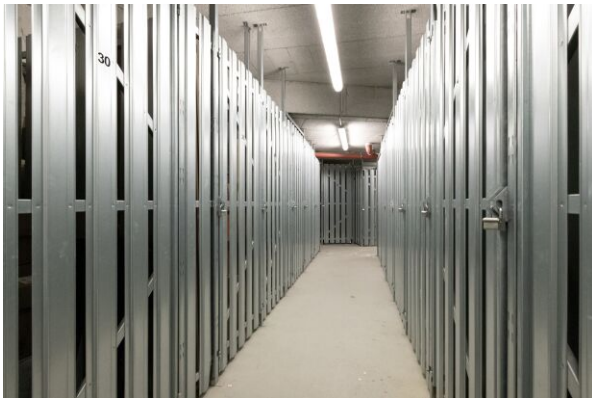
Kaufpreis:	312.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	5.889,82 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	140,05 €	Vertragserrichtungskosten:	Mag. Claus Schmidt-Gentner - 1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.
Heizkosten:	33,10 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Reparaturrücklage:	68,81 €		
Warmwasser:	19,31 €		
Sonstiges:	22,07 €		
Umsatzsteuer:	24,77 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	308,11 €		

## Weitere Fotos



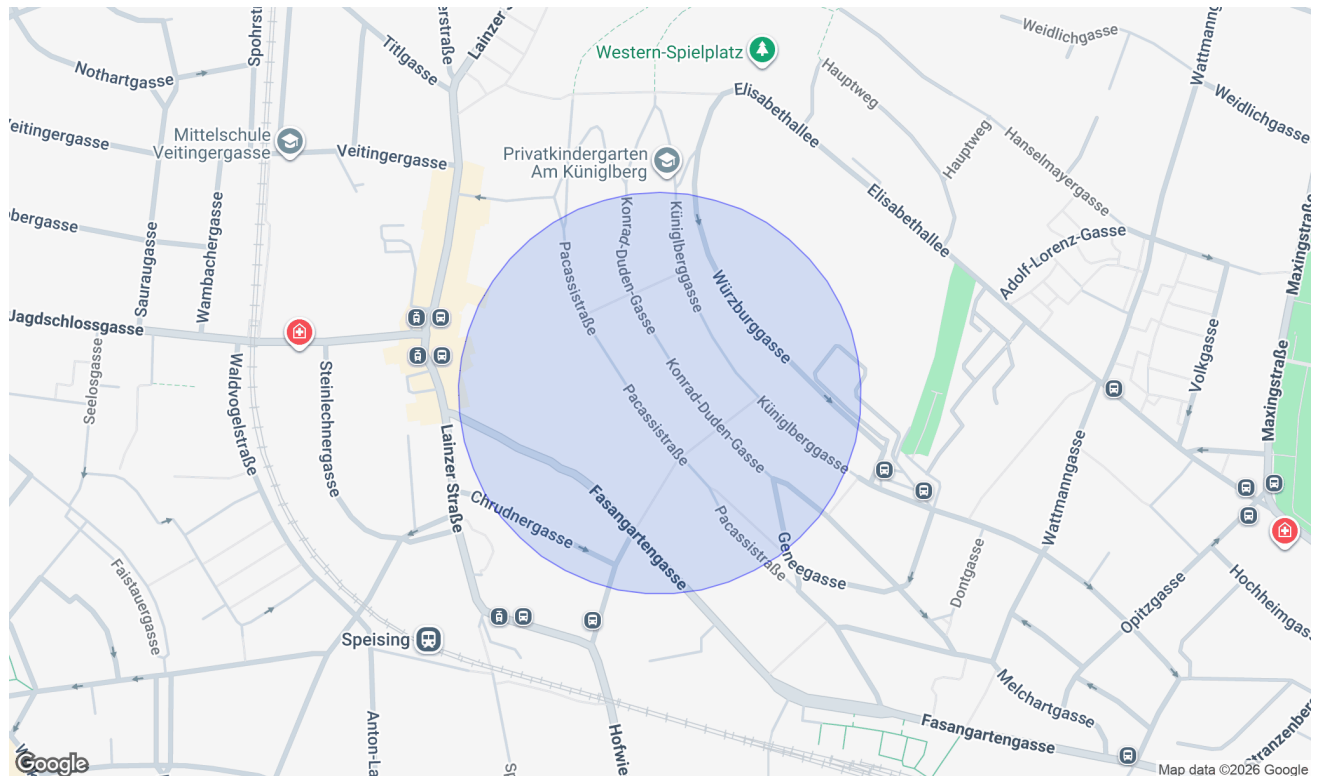






## Lage

1130 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	4.000 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



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