1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56478

Altbau im Grünen Hietzing - beim Küniglberg I Balkon optional I flexibler Grundriss I Nähe Hietzinger Bad und Tiroler Tor





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Altbau im Grünen Hietzing - beim Küniglberg I Balkon optional I flexibler Grundriss I Nähe Hietzinger Bad und Tiroler Tor





2-Zimmer mit separater Küchenzeile - 1. Stockwerk - **Ausrichtung Seitengasse** - 3 Zimmer Variante mit Wohnküche möglich - Nähe Schönbrunn (Tirolerhof), Hietzinger Bad und Fasangartengasse

Hardfacts

Grundriss zentral begehbar: 2 Zimmer (Schlafzimmer, Wohnzimmer), separate Küchenzeile

Option: 3-Zimmer Variante durch Verlegung der Küchenzeile ins Wohnzimmer möglich

Wohnfläche: ca 80,83m² Wohnfläche

DG-Ausbau: Im Zuge des Dachgeschossausbaus wird ein Aufzug eingebaut (voraussichtlich Ende 2026)

Stockwerk: 1. Stockwerk (zzgl Hochparterre)

Balkon: aktuell wird die Genehmigung für die Errichtung eines Balkons eingeholt.

Heizung: Gas-Etagenheizung

Küche: vollausgestattete Küchenzeile vorhanden

Badezimmer: Dusche, Doppelwaschbecken, WM-Anschluss (im Abstellraum vor dem Badezimmer)

Abstellraum: 2

Ausrichtung: Süd-West

Kellerabteil: ja

Allgemeine Flächen: Garten und Fahrradraum

Ideale Anbindung: Buslinien 56A, 56B, 58A, 58B; Straßenbahnlinie 62, U4 Hietzing

Top Lage - Grüne Umgebung: Schönbrunn, Lainzer Tiergarten, Hietzinger Bad, Bergheidengasse (Schule), Küniglberg, Hetzendorfer Straße, Fasangartengasse, Atzgersdorfer Straße, Würzburggasse

Verfügbarkeit: nach Rücksprache

Wohnung

Die Wohnung liegt im Hochparterre eines gut erhaltenen Zinshauses und teilt sich wie folgt auf:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, separate Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum 1, Abstellraum 2, Vorraum, Kellerabteil

In der 2-Zimmer Variante liegt die Küche separat . Durch die Verlegung der Küche in das Wohnzimmer, könnte eine

3-Zimmer Variante mit Wohnküche geschaffen werden.

Die vorhandene und **vollausgestattete Küche** mit Geräten der Marke **Bosch** verfügt über folgende Ausstattung: Ofen, Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spüle, Kühlschrank, Einbauschränke

Durch die Verlegung der Küche in das Wohnzimmer, könnte eine **3-Zimmer Variante** geschaffen werden.

Aktuell wird die Genehmigung zur Errichtung eines **Balkons** eingeholt. Dieser soll in der aktuellen Variante an das Schlaf- und Wohnzimmer angebaut werden.

Bei Bedarf kann dieser auf Kosten des Käufers errichtet werden (detaillierte Informationen sowie eine Kostenschätzung folgen).

Im Zuge des Dachgeschossausbaus wird ein **Personenaufzug** errichtet. Einbau voraussichtlich Ende 2026.

Das mit Boden-und Wandfließen ausgestattete **Badezimmer verfügt über eine Dusche**, ein

Doppelwaschbecken inkl Unterschrank und einen Handtuchwärmer.

Ein Fenster ist vorhanden. Einen Waschmaschinenanschluss gibt es im **Abstellraum** vor dem Badezimmer. Das WC liegt separat.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Etagenheizung. Die Therme befindet sich in der Küche.

Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

Das **Stiegenhaus** sowie die **Wohnungseingangstüren** werden noch **saniert.**

Zu den allgemeinen Flächen zählen neben dem großzügigen **Fahrradraum** im Kellergeschoss auch die **Gartenfläche** vor und neben dem Haus.

Durch den abgezäunten und teilweise bepflanzten Garten besteht in Kombination mit der Ausrichtung in eine verkehrsberuhigte Seitengasse in der sich der Eingangsbereich mit dem Garten befindet, eine

angenehmen Atmosphäre.

Lage

Der Eingangsbereich der Liegenschaft befindet sich in einer **verkehrsberuhigten Sackgasse**.

In wenigen Gehminuten erreicht man das **Hietzinger Bad** und bereits nach einer kurzen Fahrzeit mit dem Autos bzw den Öffis gelangt man nach **Schönbrunn** oder in den **Lainzer Tiergarten**.

Das **Tiroler Tor** ist auch fußläufig nur 10 Minuten entfernt. Damit liegen die grünen Parks und Gärten von Hietzing direkt vor der eigenen Haustüre.

Durch die unmittelbare Nähe zur **Fasangartengasse, Atzgersdorfer Straße und Hetzendorfer Straße**, verfügt das Objekt über eine ideale Anbindung. So befinden sich nur wenige Meter von

der Haustüre entfernt mehrere Stationen von Straßenbahn- bzw Buslinien und in rund 9-10 Fahrminuten erreicht man auch die **U4 Station Hietzing**.

DurchdieLageinHietzingundNähezudenParksbzwHauptstraßenbefindensichauchzahlreiche
Heurigen und Wirtshäuser sowie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Kaffees

in der Nähe. Falls jemand eine **Schule** sucht, dann ist er in der **Bergheidengasse** gut aufgehoben.

Bei der Außenansicht des Gebäudes mit Balkonen, handelt es sich um das Nachbargebäude. Die Ansicht dient als **Symbolfoto** und soll darstellen, wie die Freiflächen aussehen könnten.

Mögliche Varianten werden aktuell geprüft und zur Verfügung gestellt, sobald detaillierte Informationen vorhanden sind.

Der Balkonzubau ist bei Bedarf auf Kosten der Käuferseite zu ergänzen.

Kostenaufstellung

Kaufpreis = 399.000 Euro

Betriebskosten werden noch bekannt gegeben.

Maklerprovision = 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

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.

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. 80,83 m²
Etage:	1. Etage / Hochparterre vorhanden
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	2
Keller:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Alleineigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Altbau
Zustand:	gepflegt
Ausrichtung:	Südwesten

Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Belüftung:	Gebläsekonvektor (fan coil)
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse

Räume:	Räume veränderbar
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Toilette
Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Küche:	Einbauküche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	399.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	14.364,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos





















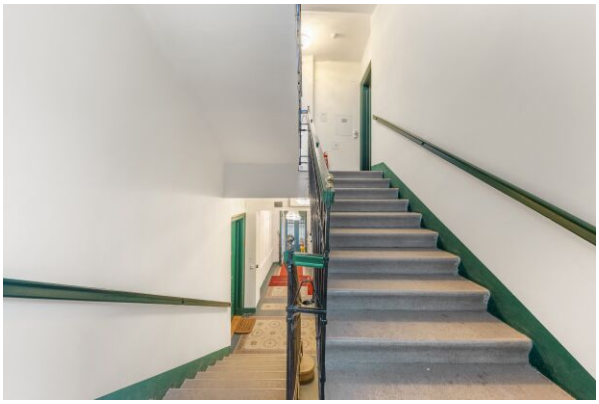




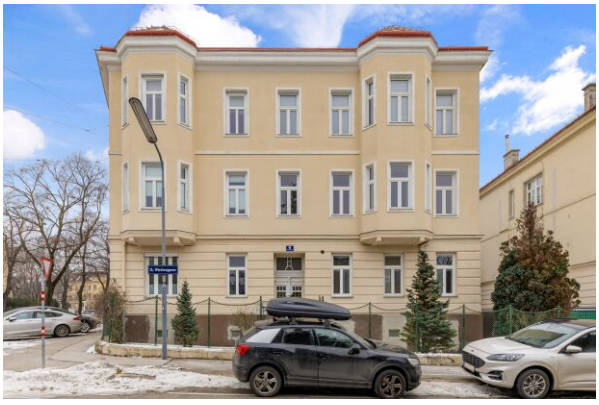
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













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

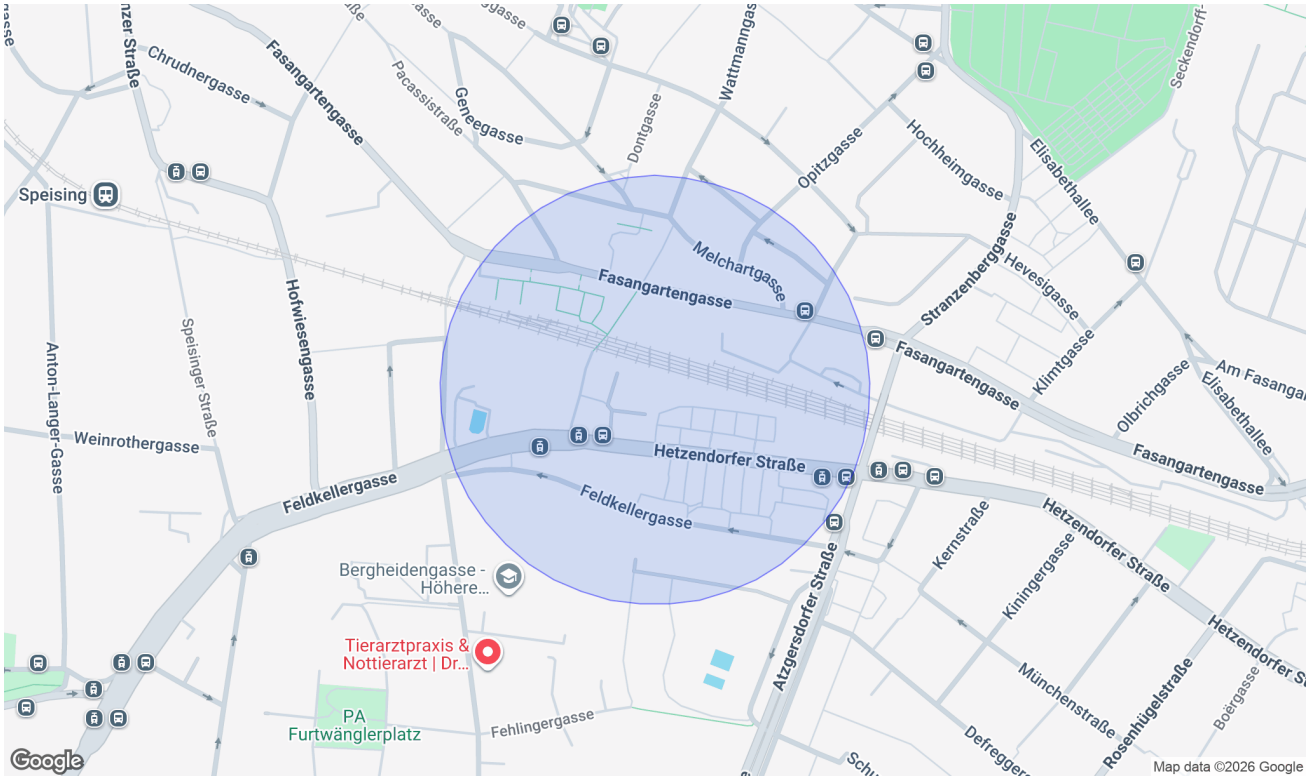
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1130 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	1.500 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 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

RIWOG



Top 5 Variante

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

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