

1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56478

## **Saniert | Altbau-Charme im Grünen Hietzing | Balkon optional | zwischen Schönbrunn und Lainzer Tiergarten | Nähe Hietzinger Bad und Tiroler Tor**



Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

[maximilian.zillner@riwog.at](mailto:maximilian.zillner@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

Saniert | Altbau-Charme im Grünen Hietzing | Balkon optional | zwischen Schönbrunn und Lainzer Tiergarten | 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 80,83m<sup>2</sup> 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 Wandfliesen 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 abgeäunten 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**.

Durch die Lage in Hietzing und Nähe zu den Parks bzw. Hauptstraßen befindet sich auch zahlreiche **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 = 429.000 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](http://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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Etage:	1. Etage / Hochparterre vorhanden	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	2	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Bäder:	1	Eigentumsform:	Alleineigentum
WCs:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
Abstellräume:	2	Heizung:	Etagenheizung
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	1	Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Ausrichtung:	Südwesten

## Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Räume:	Räume veränderbar
Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Belüftung:	Gebläsekonvektor (fan coil)	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse		

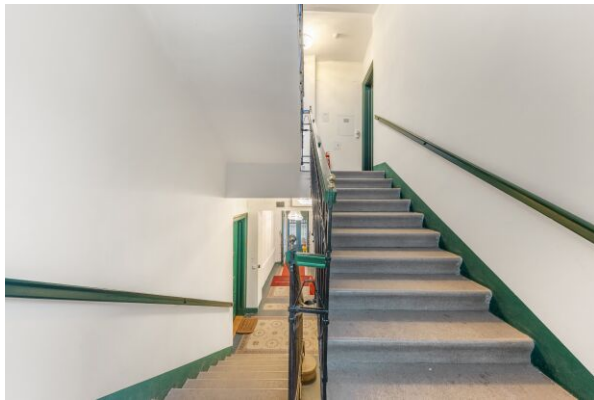
## Preisinformationen

Kaufpreis:	429.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	15.444,00 € inkl. 20% USt.

## Weitere Fotos



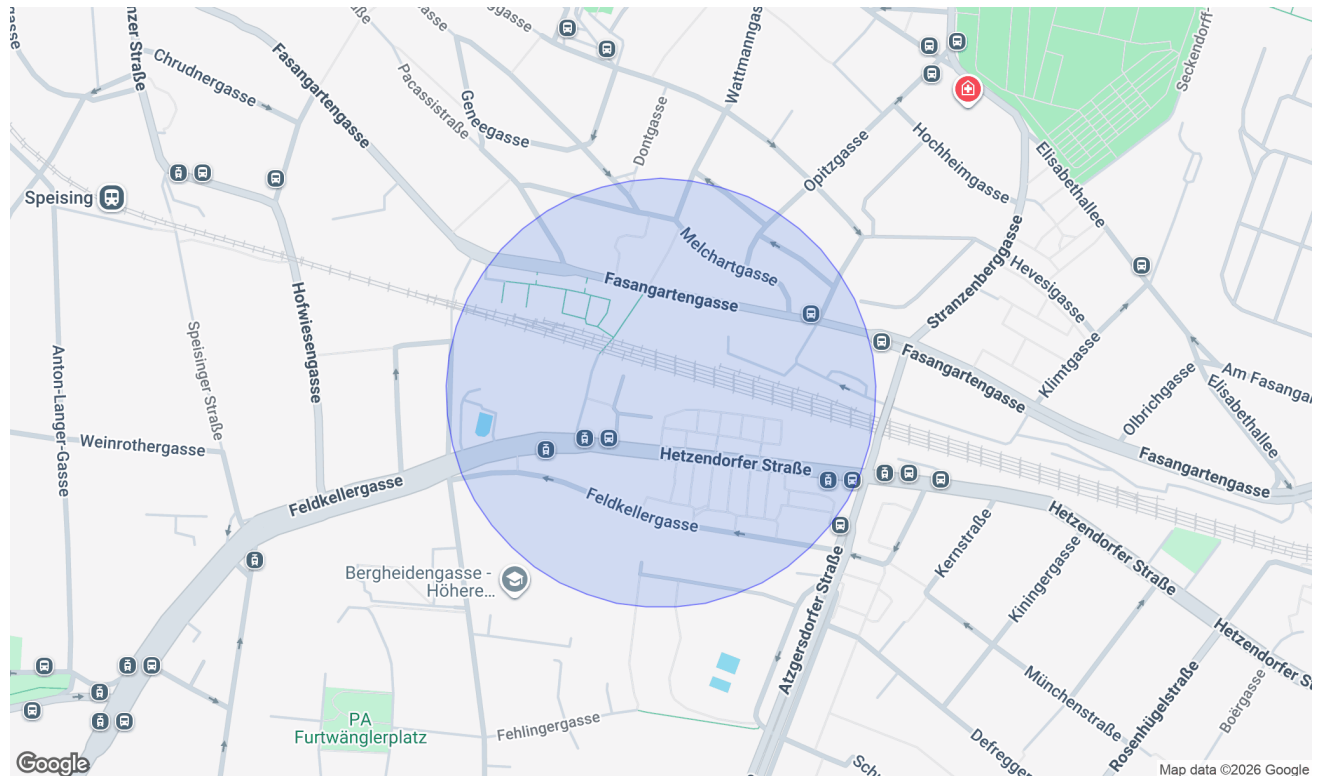






## Lage

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	3.000 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



Top 5



Top 5 Variante

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