

1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56958

****Althietzinger Cottage Luxus 6-Zimmer Altbauwohnung****



Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Althietzinger Cottage Luxus 6-Zimmer Altbauwohnung



Lage

Fichtnergasse

Der wahre Luxus ist Platz...

Zum Verkauf gelangt diese elegante und lichtdurchflutete Altbauwohnung in einem repräsentativen **Jahrhundertwendehaus** im begehrten **Hietzinger Cottage**. Die Wohnung verbindet klassischen Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet auf ca. 200 m² ein großzügiges, stilvolles Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Paare.

Die Wohnung bietet **6-Zimmer** mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Ein großzügiger, südseitiger Salon mit ca. 58 m² bildet das Herzstück der Wohnung. Er ist hell, repräsentativ und ideal für Wohnen und Empfangen.

Die komplett möblierte Küche mit ca. 25 m² bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und Genießen. Ein Eckzimmer eignet sich ideal als Studio, Arbeitszimmer oder Bibliothek. Zwei große Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer, eines mit Dusche und eines mit Badewanne, sowie über ein Gäste-WC und einen praktischen Abstellraum.

Die **Raumhöhe** von ca. **3,6 m**, elegantes Eichenparkett, sanierte Flügeltüren, Stuckdecken und eine hochwertige Sanitärausstattung unterstreichen den besonderen Charakter dieser großzügigen Altbauwohnung.

Highlights

- ca. 200 m² Wohnfläche
- 6-Zimmer

- Grünblick
- SÜD-WEST-Ausrichtung
- 3,6m Raumhöhe
- Stuck
- Echtholzparkett (Eiche)
- Sanierete Flügeltüren
- Stuckdecken
- Hochwertige Sanitärausstattung
- uvm.

Aufteilung

- Südseitiger Salon: ca. 58 m²
- Komplett möblierte Küche: ca. 25 m²
- Eckzimmer als Studio / Arbeitszimmer / Bibliothek
- 2 große Schlafzimmer
- 2 weitere Zimmer
- 2 Badezimmer, 1x Dusche, 1x Badewanne
- 1 Gäste-WC
- 1 Abstellraum

Kaufpreis

EUR 1.890.000

Betriebskosten

EUR 781,57

Provision

3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

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 mit zahlreichen aktuellen TOP-

Objekten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 200 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Zimmer:	6	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Bäder:	2	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
WCs:	3	Mobiliar:	Küche, Bad
Abstellräume:	1	Heizung:	Etagenheizung
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	absolute Ruhelage
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1900
		Ausrichtung:	Südwesten
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	23.04.2029
		HWB:	 156 kWh/m ² a
		fGEE:	 2,48

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Fenster:	Öffenbare Fenster	Küche:	Einbauküche

Preisinformationen

Kaufpreis:	1.890.000,00 €	Reparaturrücklage:	67.000,00 € per 31.12.2025
Betriebskosten:	491,65 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	240,75 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	49,17 €	Provision:	68.040,00 € inkl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	781,57 €		

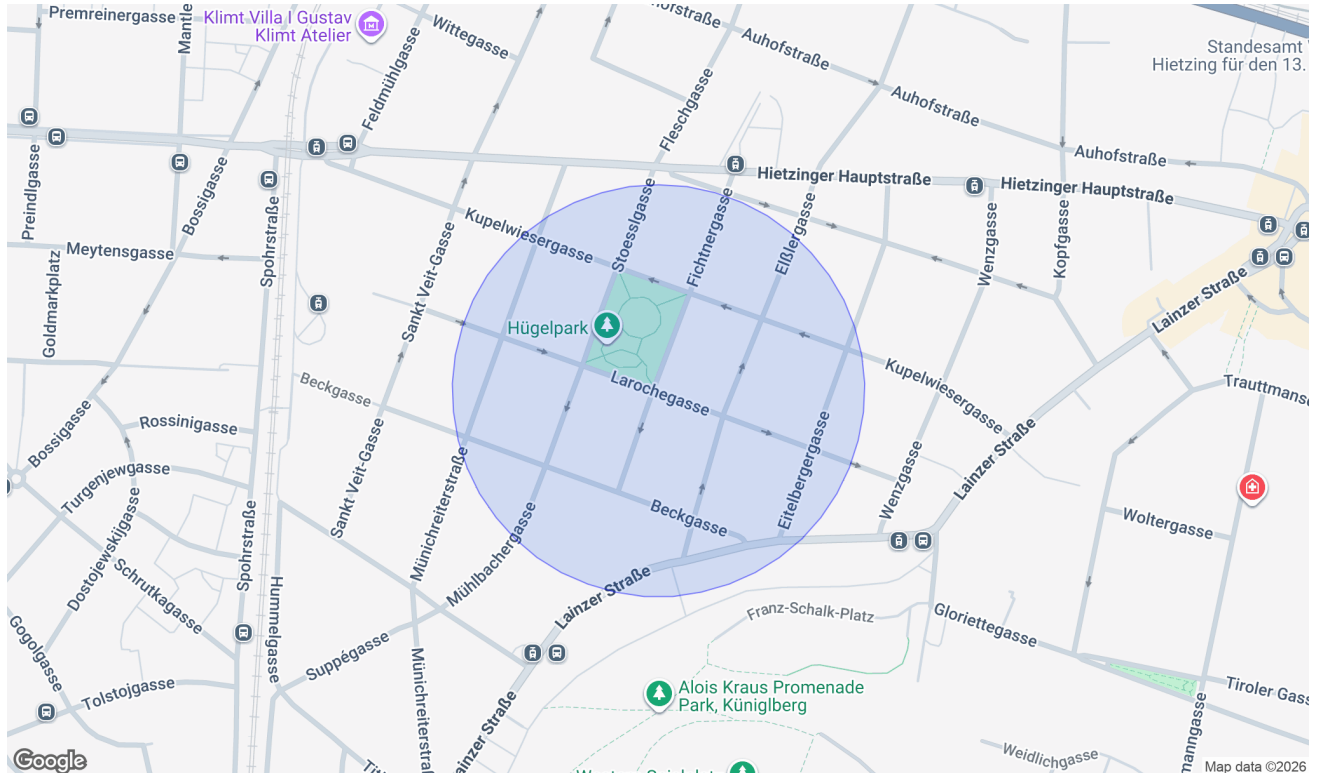
Weitere Fotos

Einrichtungsbeispiel



Lage

1130 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	4.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	3.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 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