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)
- Sanierte 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 1.790.000

Betriebskosten

EUR 781,57

Provision

3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. = EUR 64.440,00

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

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.

Die Pläne und alle weiteren Unterlagen wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Wir übernehmen keine Haftung für Abweichungen und beziehen uns auf das vorläufige Nutzwertgutachten. Der Plan dient als Orientierungshilfe.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 200 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WCs:	3
Abstellräume:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bauart:	Altbau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1900
Ausrichtung:	Südwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	23.04.2029
HWB:	E 156 kWh/m²a
fGEE:	D 2,48

Ausstattung

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

Preisinformationen

Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Betriebskosten:	491,65 €
Reparaturrücklage:	240,75 €
Umsatzsteuer:	49,17 €
Monatliche Gesamtbelastung:	781,57 €

Reparaturrücklage:	67.000,00 € per 31.12.2025
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	64.440,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos











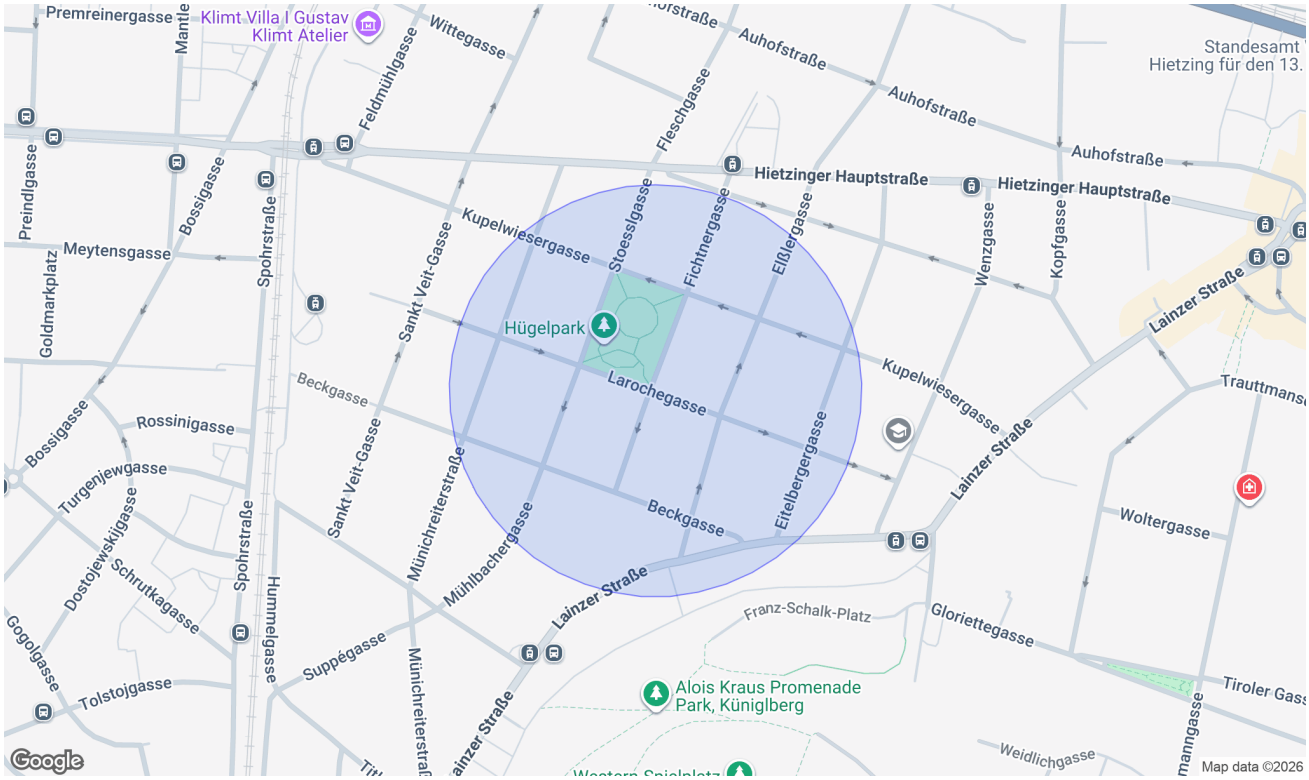




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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


Zimmer
Room
Schlafzimmer
Bedroom
Schlafzimmer
Bedroom
Zimmer
Room
AR
WC
Entree
TOP 5
Küche
Kitchen
Studio, Bibliothek
Study, Library
Wohnzimmer
Living Room

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