

**HIETZINGER COTTAGEVIERTEL I herrschaftliches
Altbaujuwel mit 2 Balkonen I U-Bahn-Nähe I Garten I viele
Gestaltungsmöglichkeiten I 5 oder 6 Zimmer machbar I**



Balkon

Objektnummer: 13785

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Wohnfläche:	150,00 m ²
Nutzfläche:	157,10 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maja Arsic

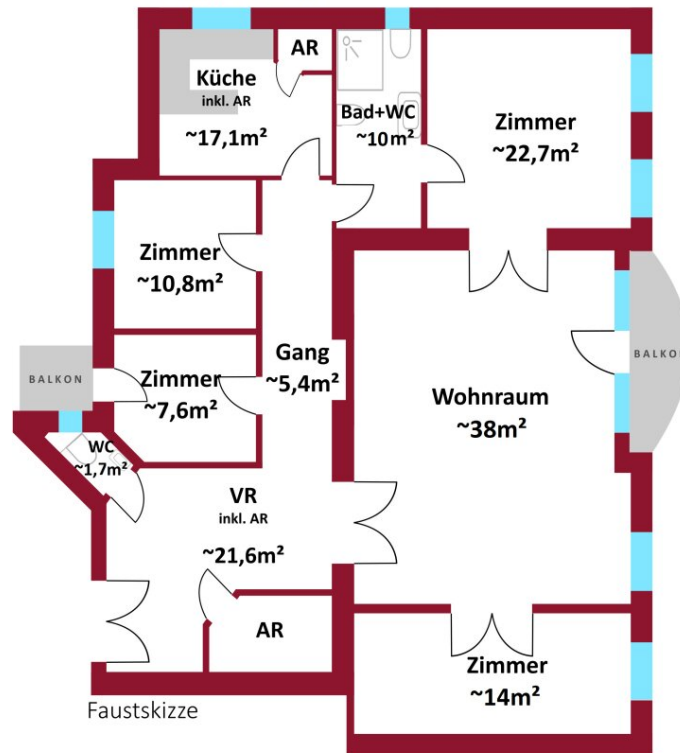
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30
H +43 699 18 04 71 30

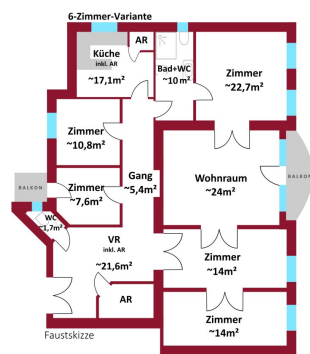
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



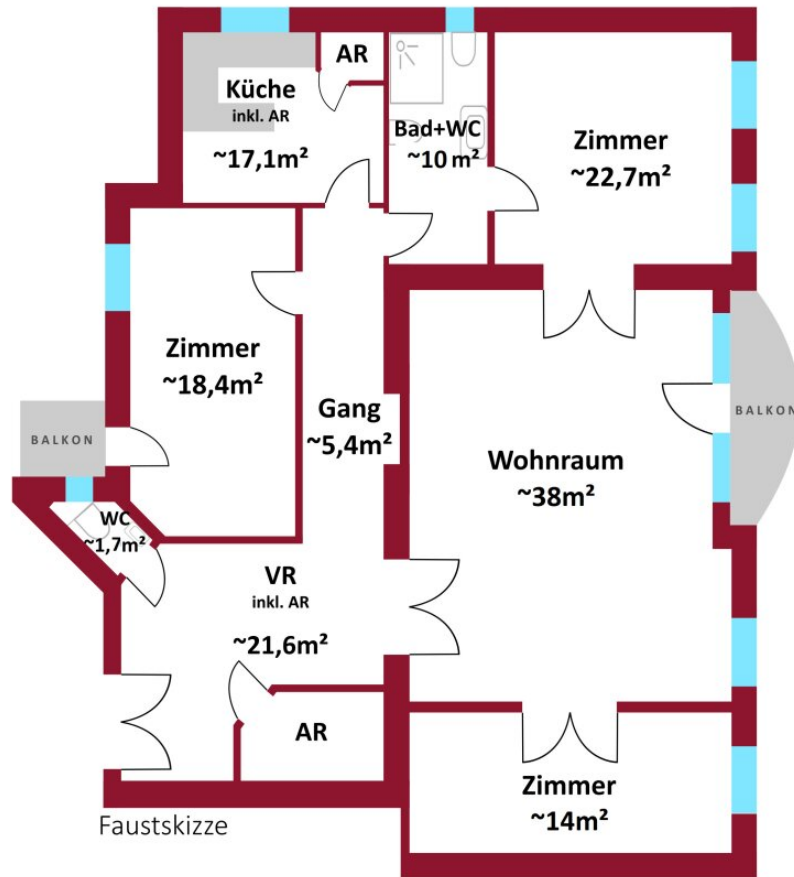
5-Zimmer-Variante



WNFL: ~149,3m²
Balkone insg.: ~7,8m²



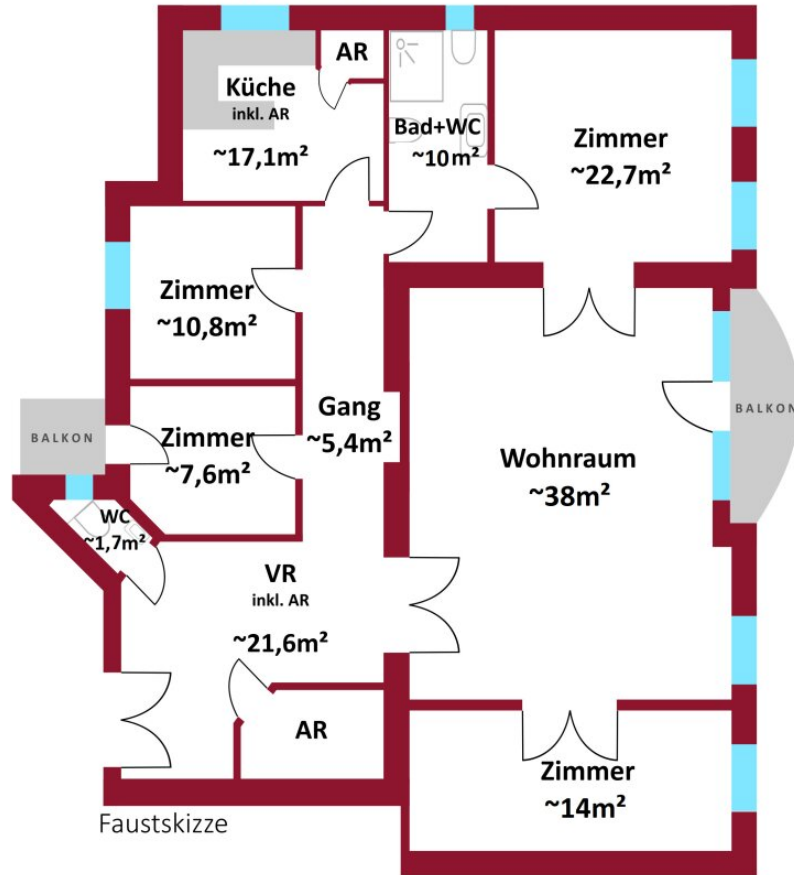
WNFL: ~149,3m²
Balkone insg.: ~7,8m²



WNFL: ~149,3m²

Balkone insg.: ~7,8m²

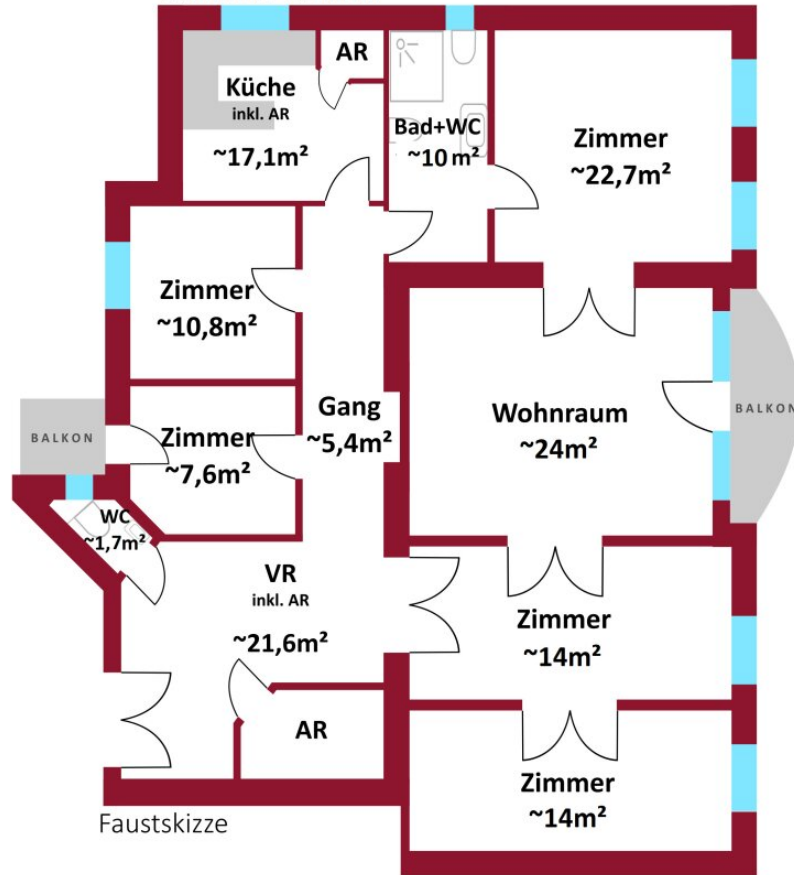
5-Zimmer-Variante



WNFL: ~149,3m²

Balkone insg.: ~7,8m²

6-Zimmer-Variante



WNFL: ~149,3m²

Balkone insg.: ~7,8m²

Objektbeschreibung

Wiener Altbaucharme im noblen Hietzinger Cottage.

Das **vornehme Hietzinger Cottage** zählt seit jeher zu den **exklusivsten und vornehmsten Wohngegenden Wiens**.

Umgeben von **prunkvollen Villen und herrlich grünen Alleen** präsentiert sich dieses **rare Altbaujuwel mit 4 Zimmern und 2 Balkonen**. Lassen Sie sich vom **einzigartigen Wiener Altbaucharme** in seinen Bann ziehen.

Ein **stilvoller Fischgrätparkettboden, hohe Decken, Doppelflügeltüren, eine äußerst großzügige Raumgestaltung** .. das sind nur wenige der zahlreichen Vorzüge, mit welchen die Wohnung nur darauf wartet, Sie begeistern zu dürfen.

Warme Sommerabende können Sie entspannt im **herrlich grünen Garten**, welcher zur Mitbenutzung zur Verfügung steht, ausklingen lassen.

Die Raumaufteilung im Überblick:

- **Vorraum:** hier wird Ihnen ein kleiner Vorgeschmack auf die Geräumigkeit und den Wohlfühlkomfort, der Sie noch erwartet, geboten. Platzmangel war gestern, ein großzügiger Abstellraum sorgt für ausreichend Platz für Jacken und Schuhe
- **separates WC** mit Handwaschbecken
- **Wohnzimmer:** Den Blickfang der Wohnung stellt zweifellos das beeindruckend geräumige und einladend helle Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon dar
- **3 Schlafzimmer**, davon eines mit Ausgang auf den zweiten Balkon
- **Küche:** voll ausgestattet und großzügig mit Speis
- **Tageslichtbad** mit moderner Dusche, WC und Bidet

Zusätzlich steht Ihnen ein **großzügiges Kellerabteil** zur Verfügung.

Die äußerst **vorteilhafte Raumaufteilung** erlaubt es, der Fantasie freien Lauf zu lassen und die Wohnung **den eigenen Wünschen anzupassen**. So ist sie z.B. **mit geringem Aufwand in eine 5- oder 6-Zimmer-Wohnung** verwandelbar.

Einen kleinen Überblick darüber erhalten Sie anhand unserer Planskizzen der verschiedenen Varianten.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis der Wohnung beläuft sich auf **1.490.000,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Vertragsabschluss fällt eine **Provision von 3% zzgl. 20% USt.** vom Kaufpreis an.

Lage:

Wohnen inmitten des exklusiven Hietzinger Cottages.

Hier genießen Sie die **richtige Mischung aus Stadt und Land**. Ihre **neue Nachbarschaft** besteht aus **herrlichen Villen, grünen Alleen, Parkanlagen** sowie dem **nur einen Spaziergang entfernten Schloss Schönbrunn**.

Und zugleich steht Ihnen eine **hervorragende Infrastruktur** zur Verfügung! Gelegen **zwischen der Hietzinger Hauptstraße und der Lainzer Straße** kann nahezu **alles fußläufig** erreicht werden.

Straßenbahn:

10, 52, 60 ca. 350m

Bus:

53A, 54B ca. 750m

54A ca. 800m

U4 Braunschweigasse + Unter Sankt Veit ca. 13 Gehminuten

Kindergarten ca. 210m

Volksschule ca. 1km

Mittelschule ca. 1km

Gymnasium ca. 270m

Spar Gourmet ca. 700m

Billa ca. 1km

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap