

**WOHNTRAUM IN ALT-HIETZING! Perfekt gelegene
3-Zimmer Loggia-Wohnung mit (optionalem) Garagenplatz
- 3D Besichtigung**



Objektnummer: 1515

**Eine Immobilie von DFi - Immobilitentreuhand & Financial
Consulting GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,10 m ²
Gesamtfläche:	101,54 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,55 m ²
Heizwärmebedarf:	C 59,81 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	600.000,00 €
Betriebskosten:	226,92 €
USt.:	25,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

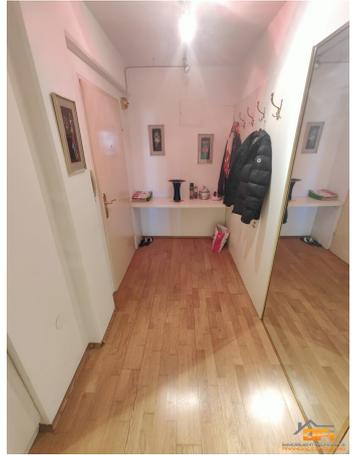
Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

DFi - Immobilitentreuhand & Financial Consulting GmbH
Linzer Straße 377/1-2

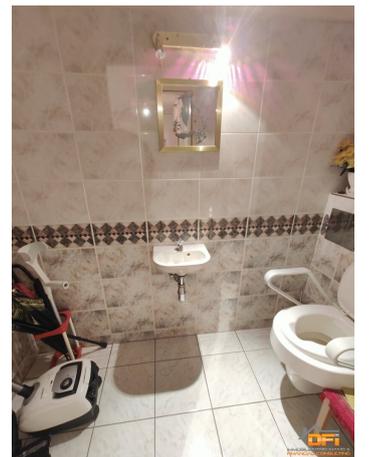














Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet Ihnen nachfolgende Eigentumswohnung zum Kauf an:

Perfekt geschnittene 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Loggia und optionalem Garagenplatz in absoluter Hietzinger Bestlage!

Diese einzigartige Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Neubau (Bj. ca. 1978)** im **2. Stock mit Lift**.

Auf einer **Wohnfläche** von **rd. 92m²** zzgl. **rd. 8m² Loggia** erwartet den Käufer ein optimaler Grundriss:

Vorzimmer, Toilette mit Handwaschbecken, großes **Wohnzimmer** mit Ausgang auf die **ostseitige Loggia**, voll ausgestattete **Küche**, **2 zentral begehbare Schlafzimmer**, **Badezimmer** mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, **Abstellraum/begehbare Garderobe**

Beheizt wird das Objekt mit einer **klassischen Zentralheizung**.

Von Seiten der Hausverwaltung wird für Heizung und Warmwasser ein monatliches Akonto in Höhe von derzeit EUR 119,30 brutto verrechnet, welches zu den angegebenen Betriebskosten noch hinzukommt.

Im allen Wohnräumen und im Vorraum befindet sich **Parkettboden**; die restlichen Räume (Bad, WC und Küche) sind mit **Fliesen** ausgelegt.

Der **Zustand** der Wohnung ist als **ordentlich und gepflegt** zu bezeichnen.

Gerne können Sie das Objekt bereits jetzt in unserem virtuellen Rundgang besichtigen -
Klicken Sie einfach auf den nachfolgenden

Link: <https://my.matterport.com/show/?m=tT2WdqBNw6w>

Die Wohnung ist **sehr ruhig in Richtung Innenhof** (Osten) gelegen.

Die **ostseitige Loggia** ermöglicht einen **schönen Blick** über die angrenzenden Nachbargebäude.

Selbstverständlich ist in diesem Angebot auch ein **Kellerabteil** mit **rd. 2m²** inkludiert.

Ein weiteres Highlight ist der optionale **Abstellplatz in der hauseigenen Garage**. Der Kaufpreis hierfür beträgt EUR 40.000,- und würde noch zum Kaufpreis der Wohnung hinzukommen.

Die monatlichen Betriebskosten hierfür betragen derzeit rd. EUR 149,88.

Die auf den Fotos ersichtlichen Möbel verbleiben zum Großteil kostenlos in der Wohnung.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz kann man als sehr gut bezeichnen:

U4 - Hietzing: rd. 5 Gehminuten entfernt

Straßenbahnlinien 10, 52 und 60: rd. 2 Gehminuten entfernt

Buslinien 56A und 56B, 58A und 58B: rd. 5 Gehminuten entfernt

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants, Trafik, Apotheke...) sind in näherer Umgebung in kurzer Zeit erreichbar.



Hier noch einmal kurz zusammengefasst die wichtigsten Eckpunkte der Wohnung:

- **Hietzinger Bestlage**
- **Rd. 92m² Wohnfläche zzgl. rd. 8m² Loggia**
- **2. Liftstock**
- **Optimaler Grundriss**
- **Hauseigener Garagenplatz optional verfügbar**
- **Zentralheizung**

Kaufpreis Wohnung: EUR 600.000,--

Kaufpreis Garage optional: EUR 40.000,--

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Erwartungen? - Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin! - Herr Mag.(FH) **Daniel Fichtenbauer**, M.A., MRICS steht Ihnen gerne unter **0664/55 15 700** oder **office@dfi.at** zur Verfügung!

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.dfi.at um sich über weitere aktuelle Immobilienangebote zu informieren!

Alle Angaben zum Objekt wurden aufgrund der uns vorliegenden Informationen die uns vom Abgeber weitergegeben wurden gemacht.

Für die Richtigkeit dieser Informationen kann keine Gewähr geleistet werden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap