

Schöne Zinsvilla mit Garten im 13. Bezirk in Hietzing



Fassade + Garten

Objektnummer: 1235

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	453,73 m ²
Zimmer:	11
Heizwärmebedarf:	F 213,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,84
Kaufpreis:	1.690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia SCHNEITER

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 664 347 24 24

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



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir verkaufen gerne auch Ihre Immobilie!

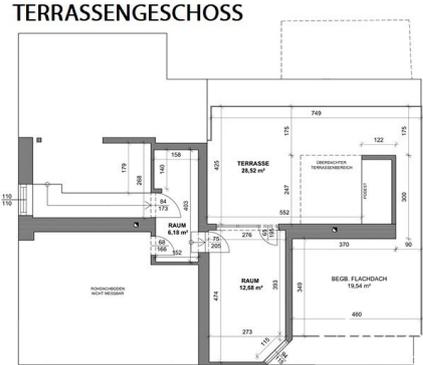
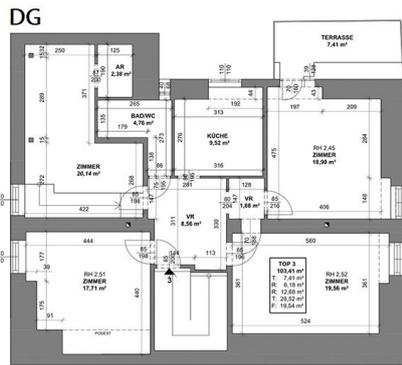
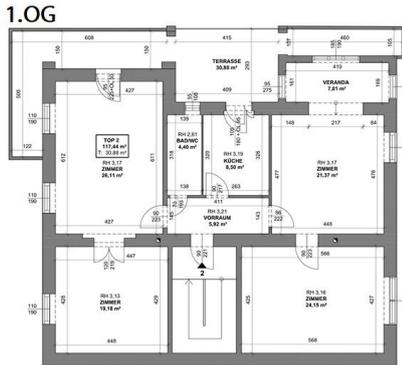
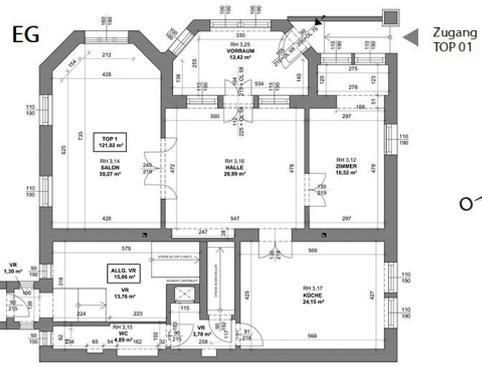
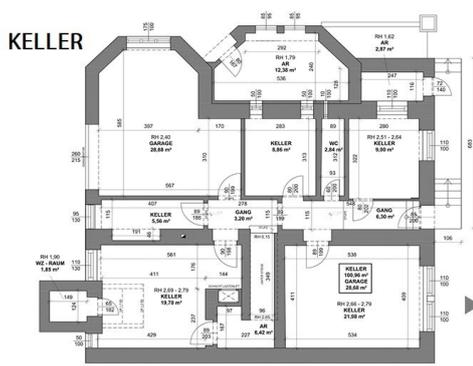
viason
IMMOBILIEN



Enjoy Schloss Schönbrunn



BESTAND PLAN

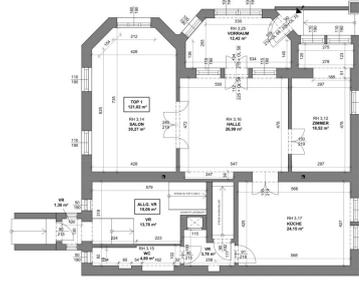


Kellergeschoß

Keller, Bestand
1130 Wien

Erdgeschoß

TOP 1, Bestand
1130 Wien



0 5 10 m

Architectural drawing showing scale and orientation.

1:100

0 5 10 m

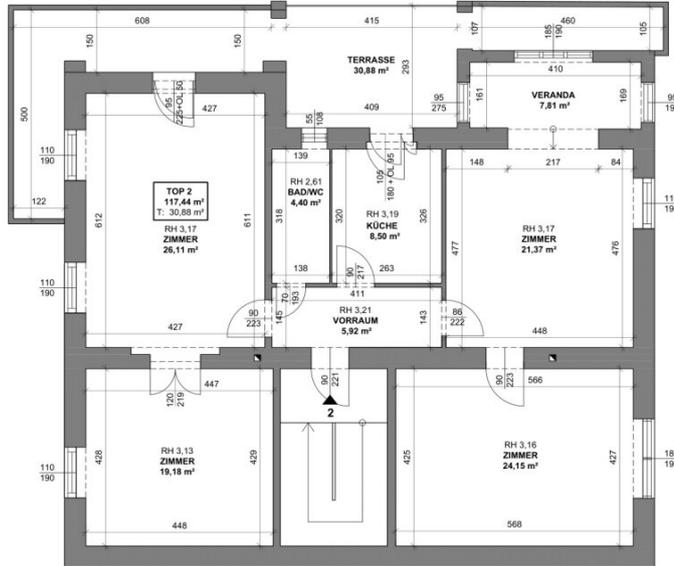
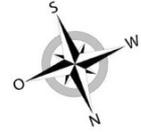
Architectural drawing showing scale and orientation.

1:100

1. Obergeschoß

TOP 2, Bestand

1130 Wien



HINWEIS: NICHT MESSBARE BEREICHE AUFGRUND MÖBLIERUNG ODER EINBAUTEN WURDEN NACH BESTANDSPLAN ERSTELLT. IN DIFFERENZEN BEI LÄNGENMASSEN +/- 8 mm WURDEN GEMITTELT.

1:100

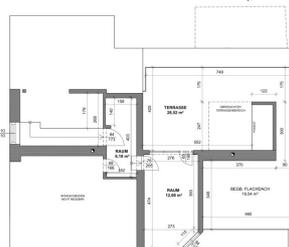
Dachgeschoß

Terrassengeschoß TOP 3, Bestand

1130 Wien

TOP 1, Entwurf A

1130 Wien



Unverbindliche Grundrissovariante. Umsetzbarkeit bautechnisch nicht geprüft. Keine Gewähr, dass die Grundrissovariante bautechnisch oder rechtlich umsetzbar ist. Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind nicht inkludiert, sondern nur symbolhaft.

- PARKETT
- FEINSTENZUUG



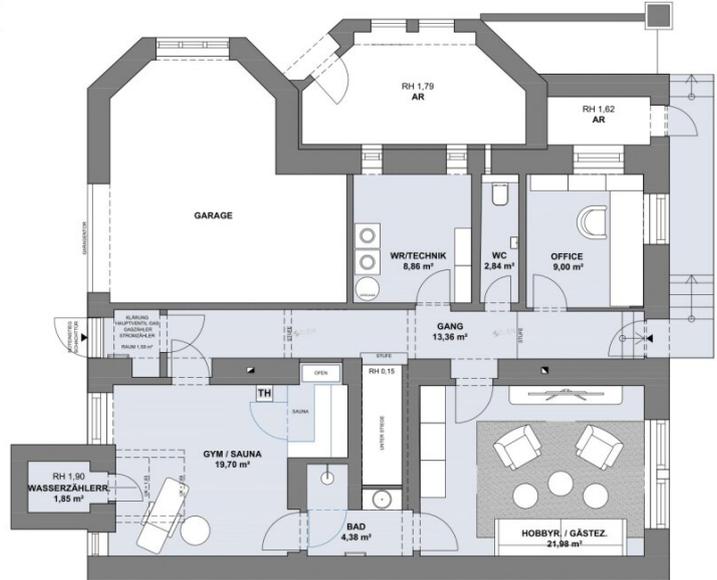
1:100

TOP 1, Entwurf B

1130 Wien



KELLERGESSCHOSS



Unverbindliche Grundrissvariante. Umsetzbarkeit **bautechnisch nicht geprüft**. Keine Gewähr, dass die Grundrissvariante bautechnisch oder rechtlich umsetzbar ist.

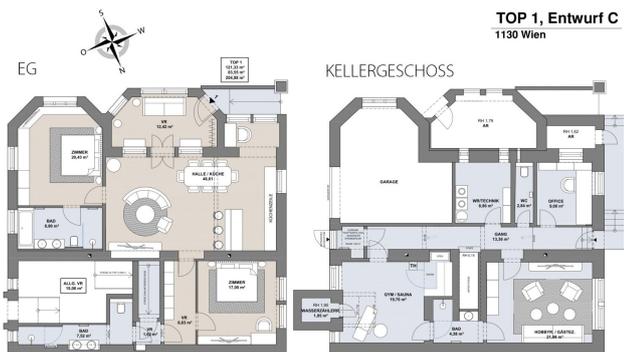
Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind **nicht inkludiert**, sondern nur symbolhaft.

- PARKETT
- FEINSTEINZEUG



Einrichtung ist nicht Kaufgegenstand und dient nur zur Visualisierung eines möglichen Planungslayouts.

M 1:100



Unverbindliche Grundrissvariante. Umsetzbarkeit **bautechnisch nicht geprüft**. Keine Gewähr, dass die Grundrissvariante bautechnisch oder rechtlich umsetzbar ist.

Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind **nicht inkludiert**, sondern nur symbolhaft.

- PARKETT
- FEINSTEINZEUG



M 1:100



viason





Enjoy Schloss Schönbrunn



ARCHITEKT-PROFESSOR KARL WITZMANN
WIEN 1911





viason
IMMOBILIEN

**Sie überlegen Ihre
Immobilie zu verkaufen?**

WIR BERATEN SIE
GERNE KOSTENLOS.

www.viason.at **viason**

viason
IMMOBILIEN

WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- Kaufpreisbestimmung Ihrer Immobilie
- Grundriss in 2D & 3D sowie Lageplan Ihrer Immobilie
- Top-FOTOS & Wohnungs-VIDEO schaffen mehr Aufmerksamkeit
- Kundenkorrespondenz & Besichtigungen mit den Interessenten
- Präsentation Ihrer Immobilie auf allen Premium-Immobilienplattformen
- Jeden Freitag Feedback über Anfragen & Besichtigungen

**Sie sollten beim
Verkauf einer Immobilie
an viele Dinge denken.**

WIR HELFEN IHNEN DABEI
MAG. MARTIN ZAHREL & PIA SCHNEIDER

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 302 25 330
Goldenes Quartier | Luchtauben 7a | 1010 Wien

viason



viason



viason

Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN**?
Wir machen das für Sie!

viason.at







Enjoy Tierpark Schönbrunn



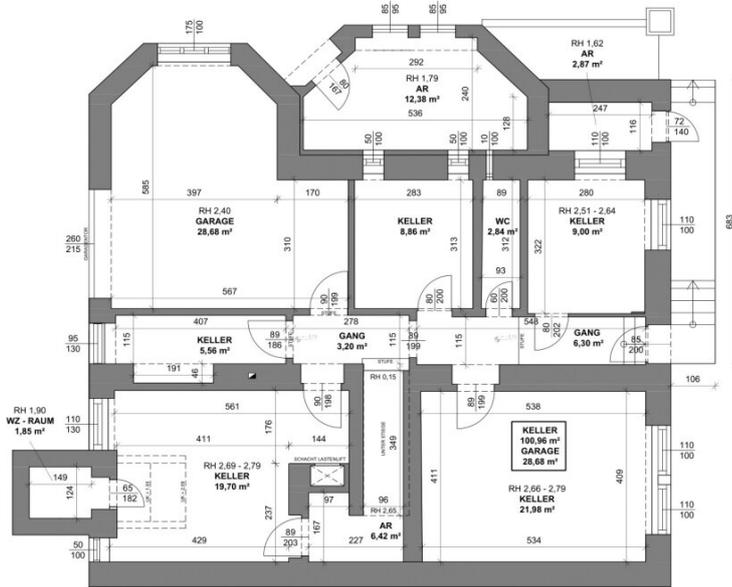
Enjoy Tierpark Schönbrunn



**ZINS
VILLA
1130**

Kellergeschoß

Keller, Bestand
1130 Wien



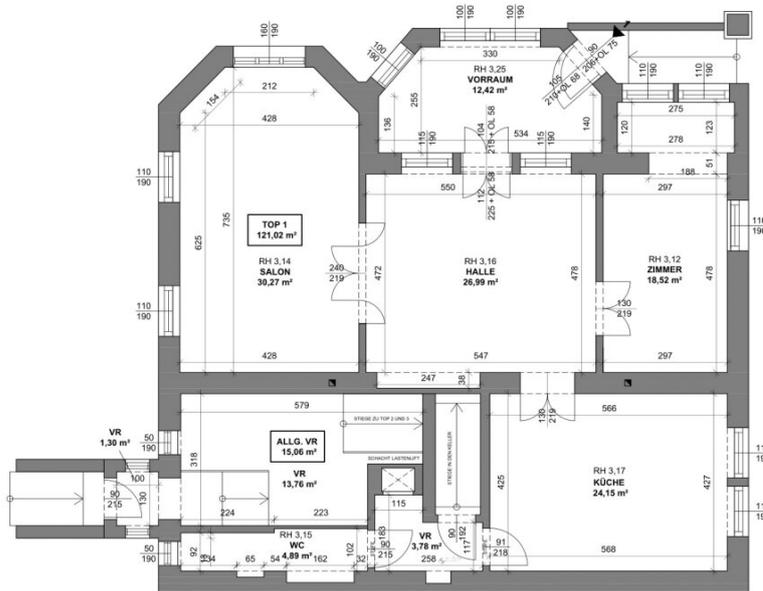
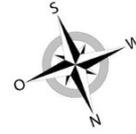
HINWEIS: NICHT MESSBARE BEREICHE AUFGRUND MÖBLIERUNG ODER EINBAUTEN WURDEN NACH BESTANDSPLAN ERSTELLT. IN DIFFERENZEN BEI LÄNGENMASSEN +/- 8 cm WURDEN GEMITTELT.

M 1:100

Erdgeschoß

TOP 1, Bestand

1130 Wien

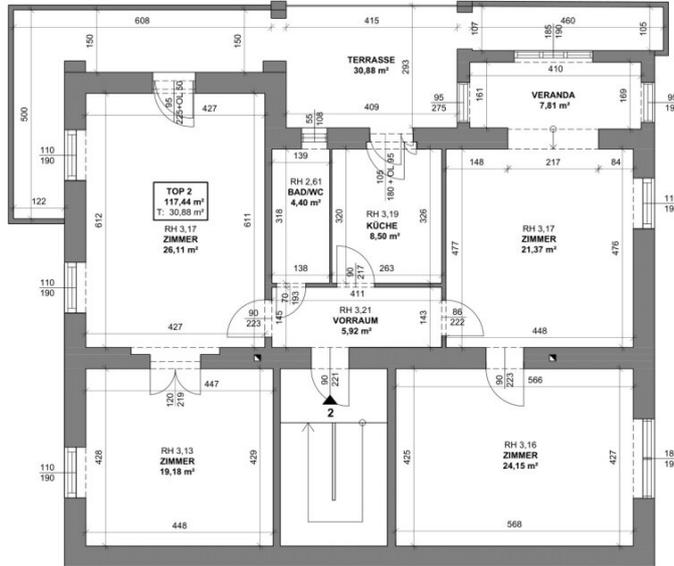
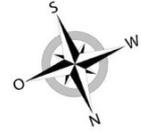


HINWEIS: NICHT MESSBARE BEREICHE AUFGRUND MÖBLIERUNG ODER EINBAUTEN WURDEN NACH BESTANDSPLAN ERSTELLT. IN DEN DIFFERENZEN BEI LÄNGENMASSEN +/- 8 cm WURDEN GEMITTELT.

M 1:100

1. Obergeschoß

TOP 2, Bestand
1130 Wien



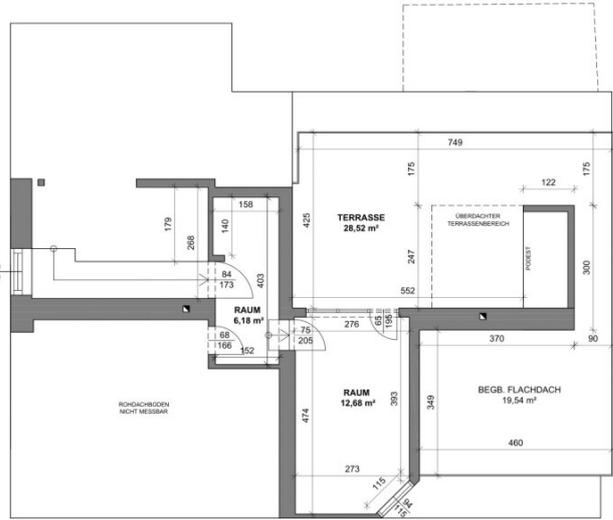
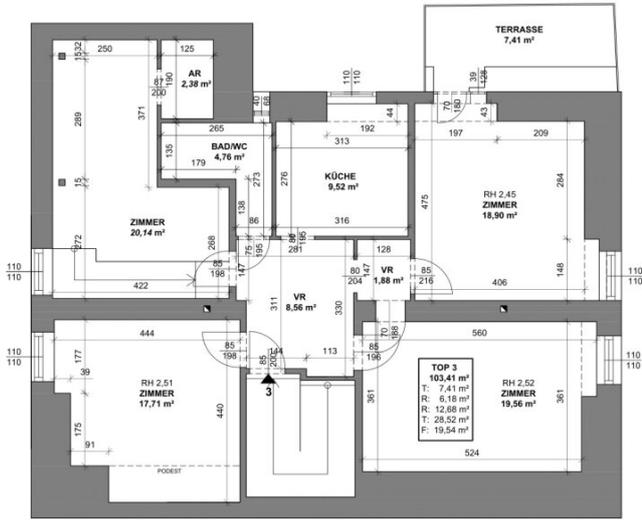
HINWEIS: NICHT MESSBARE BEREICHE AUFGRUND MÖBLIERUNG ODER EINBAUTEN WURDEN NACH BESTANDSPLAN ERSTELLT. IN DIFFERENZEN BEI LÄNGENMASSEN +/- 8 cm WURDEN GEMITTELT.

M 1:100

Dachgeschoß

Terrassengeschoß

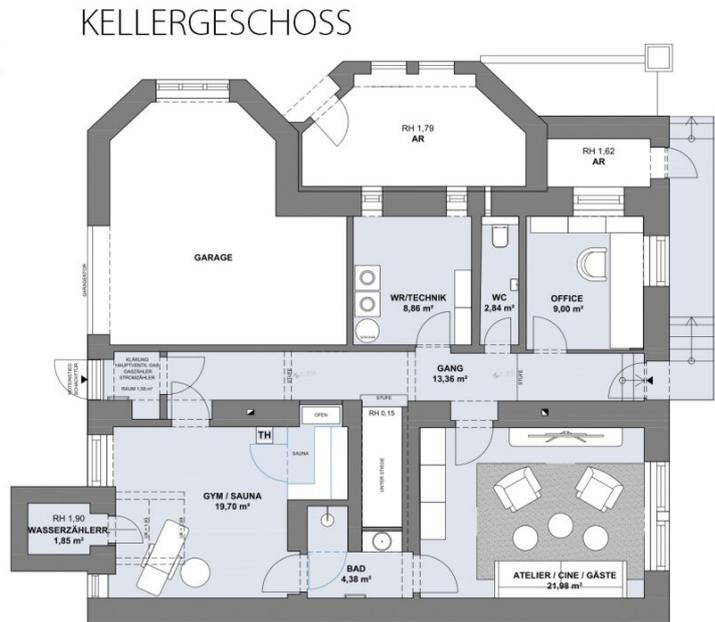
TOP 3, Bestand
1130 Wien



HNWEIS: NICHT MESSBARE BEREICHE AUFGRUND MÖBLIERUNG ODER EINBAUTEN WURDEN NACH BESTANDSPLAN ERSTELLT. IN DIFFERENZEN BEI LÄNGENMASSEN +/- 8 cm WURDEN GEMITTELT.

M 1:100

TOP 1, Entwurf A
1130 Wien



Unverbindliche Grundrissvariante. Umsetzbarkeit **bautechnisch nicht geprüft**. Keine Gewähr, dass die Grundrissvariante bautechnisch oder rechtlich umsetzbar ist.

Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind **nicht inkludiert**, sondern nur symbolhaft.

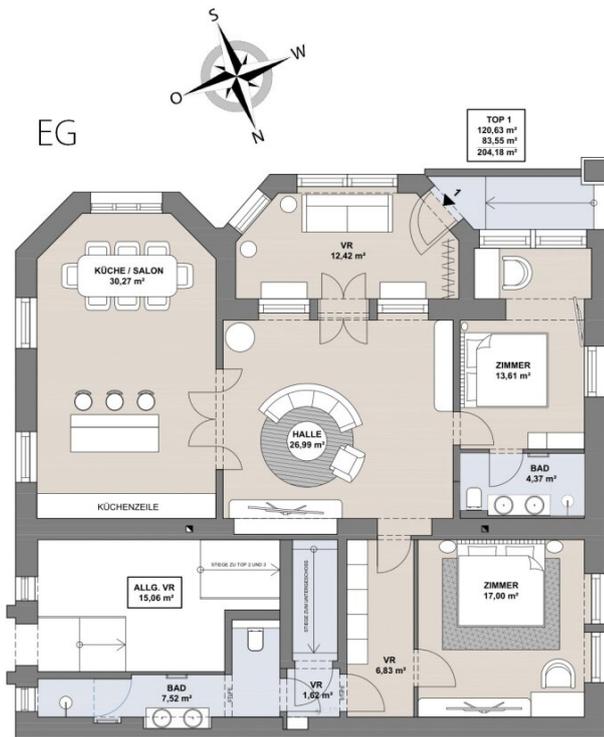
- PARKETT
- FEINSTEINZEUG



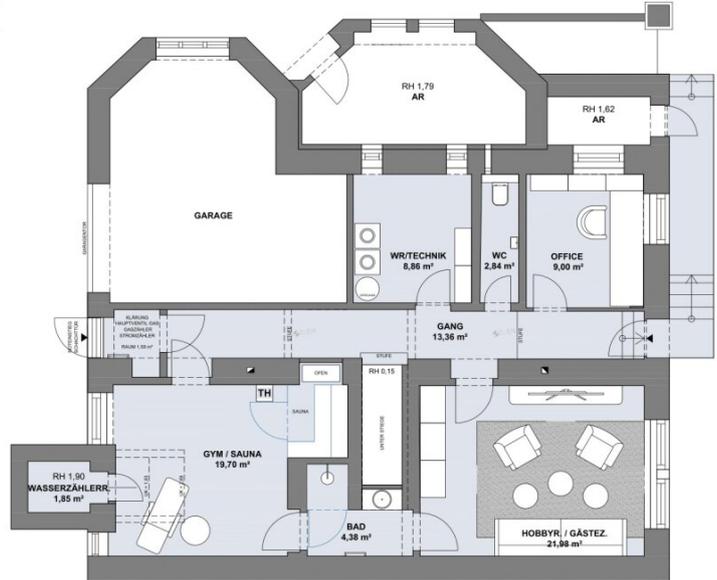
Einrichtung ist nicht Kaufobjektgegenstand und dient nur zur Visualisierung eines Möglichen Planungslayouts.

M 1:100

TOP 1, Entwurf B
1130 Wien



KELLERGEHOSS



Unverbindliche Grundrissvariante. Umsetzbarkeit **bautechnisch nicht geprüft**. Keine Gewähr, dass die Grundrissvariante bautechnisch oder rechtlich umsetzbar ist.

Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind **nicht inkludiert**, sondern nur symbolhaft.

- PARKETT
- FEINSTEINZEUG

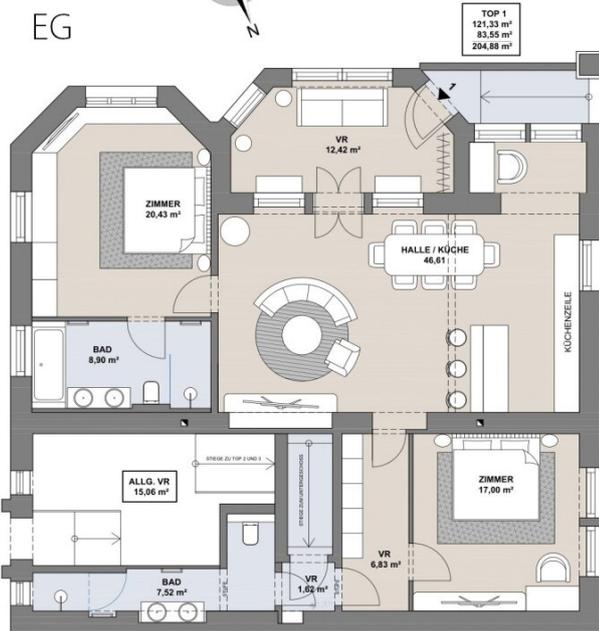


Einrichtung ist nicht Kauf/Mietgegenstand und dient nur zur Visualisierung eines Möglichen Planungslayouts.

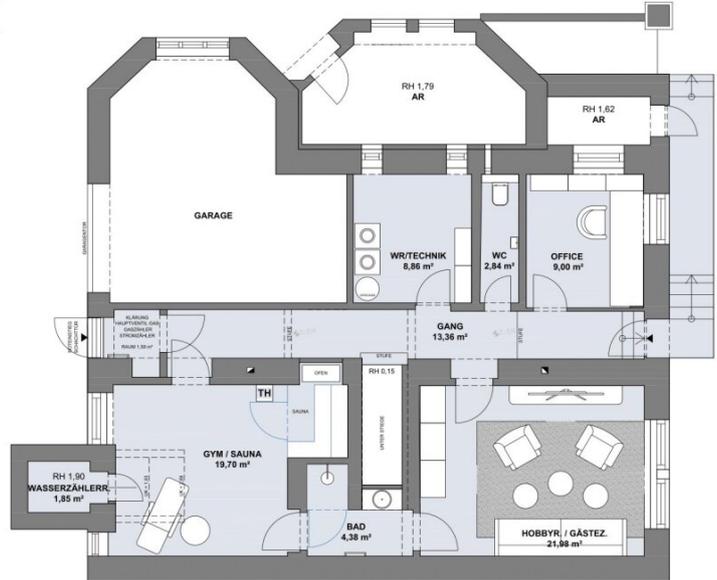
M 1:100

TOP 1, Entwurf C
1130 Wien

EG



KELLERGESCHOSS



Unverbindliche Grundrissvariante. Umsetzbarkeit **bautechnisch nicht geprüft**. Keine Gewähr, dass die Grundrissvariante bautechnisch oder rechtlich umsetzbar ist.

Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind **nicht inkludiert**, sondern nur symbolhaft.

- PARKETT
- FEINSTEINZEUG



Einrichtung ist nicht Kaufvertragsbestand und dient nur zur Visualisierung eines Möglichen Planungslayouts.

M 1:100

Objektbeschreibung

SCHÖNE ZINSVILLA MIT GARTEN IM 13. BEZIRK

Zum Verkauf steht eine schöne **ZINSVILLA** mit **3 Wohneinheiten & Garten** im **13. Bezirk**.

HIGHLIGHTS

- **3 WOHNUNGEN & 1 GARTEN**
- **ALLEINEIGENTUM**
- **EG-WOHNUNG BESTANDFREI**
- **SEHR GUTE VERKEHRSANBINDUNG**
- **SÜDSEITIGER GARTEN**
- **NAHERHOLUNGSGEBIET SCHÖNBRUNN SCHNELL ERREICHT**
- **BAUJAHR ca. 1913**

Die **Lage** dieser Immobilie zeichnet sich durch die Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie zu diversen **Schulen** und **Einkaufsmöglichkeiten** aus. Das **Naherholungsgebiet Schloss Schönbrunn / Hietzinger Tor** ist gut erreichbar. Die

Kurkonditorei Oberlaa, das Restaurant Plachutta und viele weitere Geschäfte und Lokale liegen in einigen Gehminuten entfernt.

VILLA:

Im **EG** liegt die **bestandfreie** Wohnung **TOP 1** mit ca. **121,02** m² mit direktem Zugang in den Garten.

Im **1. OG** liegt die **unbefristet vermietete** Wohnung **TOP 2** mit ca. **117,44** m² und einer Terrasse von ca. **30,88** m².

Im **DG** liegt die **unbefristet vermietete** Wohnung **TOP 3** mit ca. **103,41** m² sowie einer Terrasse von ca. 7,41 m². Von der Dachgeschoßwohnung führen Stufen ins unbefristet vermietete **Terrassengeschoß (TOP 3)** mit einer Raumfläche von gesamt ca. **18,86** m², einer Terrassenfläche von ca. **28,52** m² und einem Flachdach von ca. **19,54** m².

Das **Souterrain/Keller** verfügt über ca. **100,96** m², weiters gibt es eine **Garage** mit ca. **28,68** m².

Ein **eigener Eingang** vom Garten aus, führt in das Souterrain/Keller. Die **Erdgeschoßwohnung ist mit dem Souterrain/Keller** durch eine **Innenstiege verbunden**.

Die **Gartenfläche** verfügt lt. Grundbuch über **ca. 391** m² und ist vorrangig **südseitig** ausgerichtet.

ENERGIEAUSWEIS HWB: 213,8 kWh/m²a / Klasse F fGEE: 2,84 / Klasse E

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS:** EUR 1.690.000,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer i.H.v. 0,7 % vom Kaufpreis + 20 % USt (zzgl. ev. Pfandrechtskosten 0,2 % + 20 % USt der Höhe der Hypothek, zzgl. Barauslagen). Kaufvertragserrichter & Treuhänder: Notar Mag. Georg Schreiber, MBA, Schottenring 16, 1010 Wien
- **MAKLERPROVISION:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Der Makler ist als **Doppelmakler** tätig. Es besteht ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis zum Abgeber.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap