++ EIGENTUMSGARTEN 365m² + Wfl 183m²+ Große Wohnessküche 67m² + Garage ++ Nähe Schloss Hetzendorf +



Blick vom OG Richtung EG

Objektnummer: 1587/64643

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	182,75 m²
Nutzfläche:	305,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	370,00 m²
Keller:	35,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,59 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,76
Kaufpreis:	1.249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1





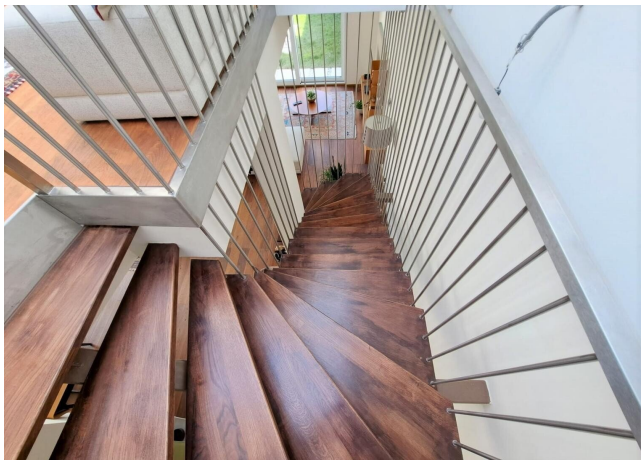








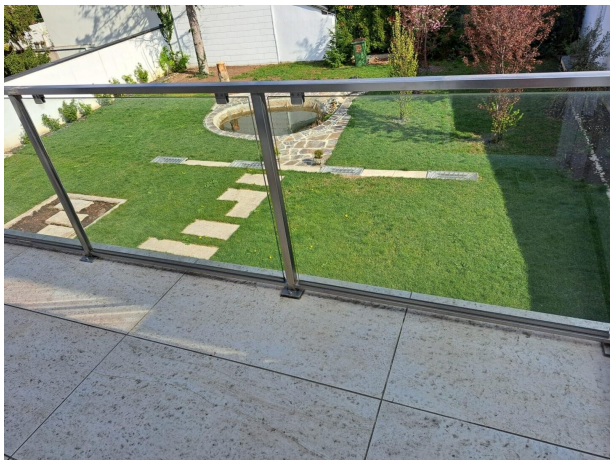










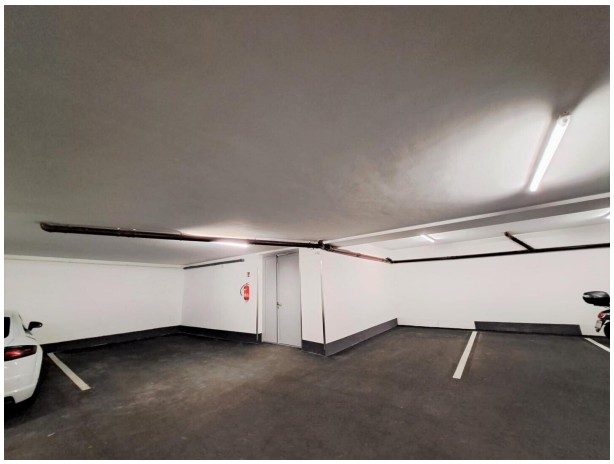


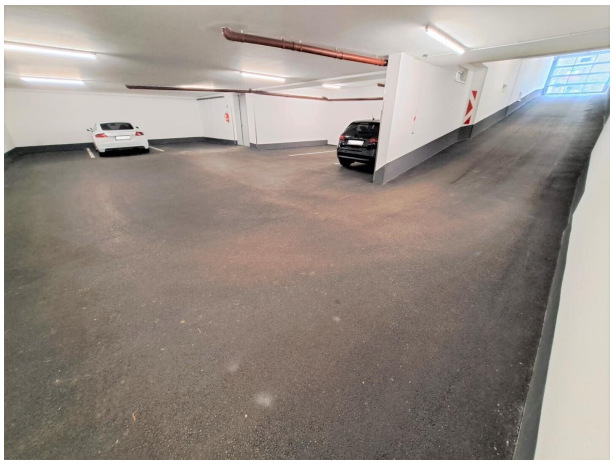

Vaillant

















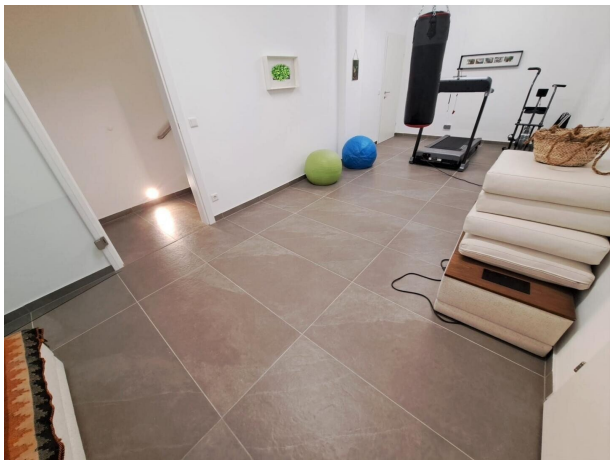
















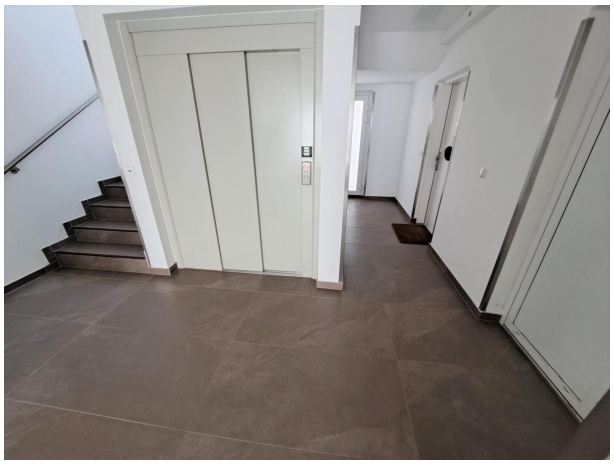






















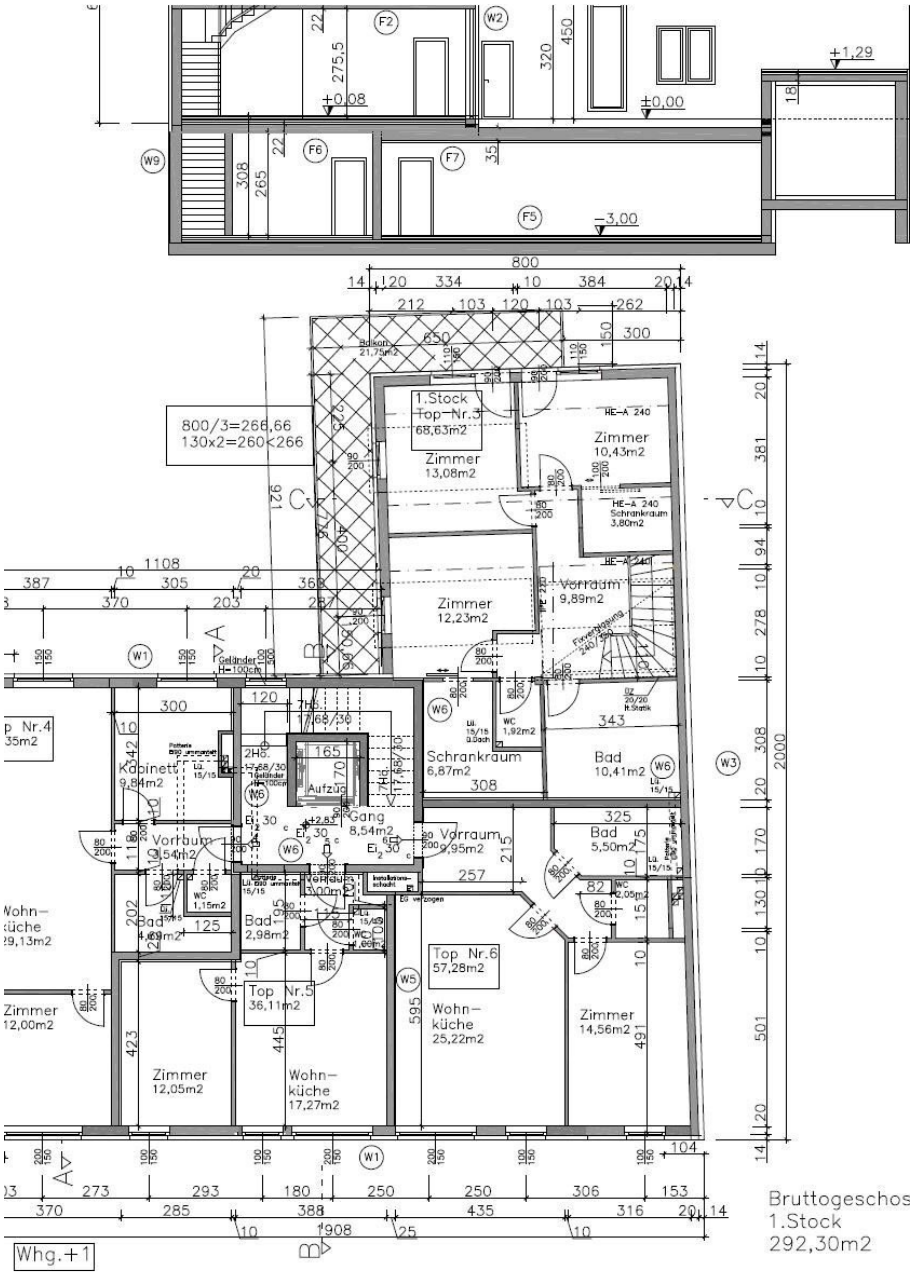




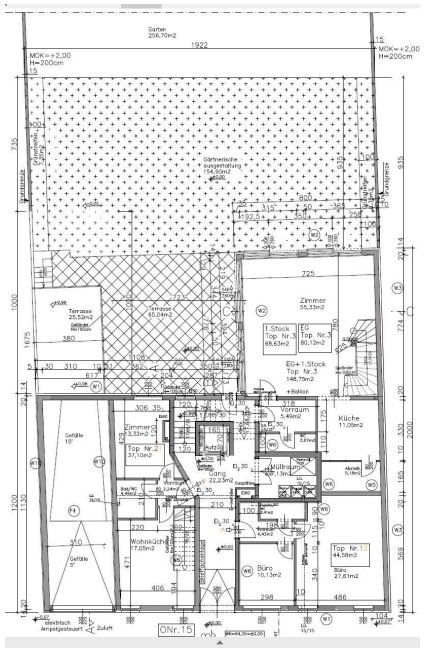


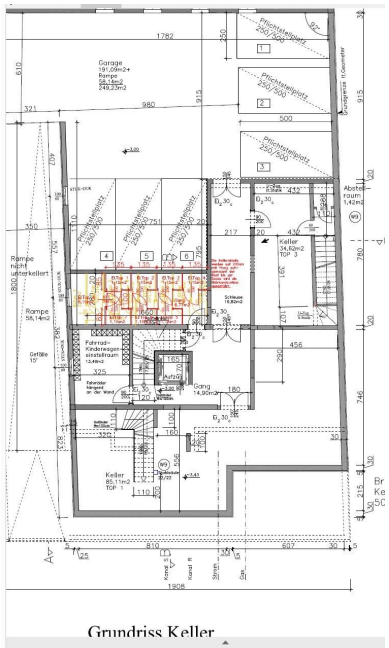






Grundriss 1.Stock





Grundriss Keller

Objektbeschreibung

++ Top Wohnung - WIE EIN EIGENES HAUS + Nähe Schloss Hetzendorf + Toplage + Eigener Garten mit ca 370m² + Wfl 183m² + Große Wohnessküche 67m² + Eigener Garagenplatz ++

Zum Verkauf gelangt eine 4 Zimmer Maisonette-Wohnung mit Garten (370 m²) in einem im Jahr 2019 fertiggestellten Gebäude mit insgesamt neun Wohnungen im 12. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe des Schlosses Hetzendorf und zeichnet sich besonders durch eine angenehme Raumaufteilung aus! Durch die Lage des Gartens, der Standort der Wohnung und der unmittelbaren Umgebung fühlt man sich wie in einem Einfamilienhaus.

ERDGESCHOSS:

Im Erdgeschoß befindet sich ein großes Wohnzimmer, südöstlich verglaste Wände mit Zugang zu 2 Terrassen und zum großen eingefriedeten Garten im EIGENTUM.

Der gepflegte Garten mit einem Fischteich bringt eine besondere Entspannung.

DAS 80,12m² GROSSE ERDGESCHOSS TEILT SICH FOLGENDERMAßEN AUF:

Wohnzimmer 55,33m²

Küche 11,05m² + Speis 5,18m²

Vorraum 5,49m²

WC nit Handwaschbecken 3,07m²

Über eine offene Holztreppe erreicht man das helle mit Dachfenster ausgestattete Obergeschoß.

Das OBERGESCHOSS mit 69m² und Eckbalkon 21,75m² wird wie folgt aufgeteilt.

Vorraum 09,95m² - Tageslichteinfall durch die großen Dachfenster

Zimmer 1 12,23m² mit eigenem Schrankraum 6,87m² mit Zugang zum Balkon

Zimmer 2 13,08m² mit großen Fenstern auf 2 Seiten und Blick in den privaten Garten mit Zugang zum Balkon

Zimmer 3 10,43m² mit eigenem Schrankraum 3,80m² mit Zugang zum Balkon

Badezimmer 10,41m² mit freistehender Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken mit hochwertigen Fliesen

WC 01,92m² mit hochwertigen Fliesen

Vom Wohnzimmer gelangt man über eine offene Holztreppe in den Kellerbereich. Von diesem gibt es eigenen Zugang zur Parkgarage

KELLER:

großer gepflegter Kellerbereich mit 2 zusätztlichen Abstellräumen mit einer Größe von 34,72m²

AUSSTATTUNG

+Die Zimmer sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet.

+Elektrische Aussenjalouisen im OG

+Raffstore im Erdgeschoß

+Küche - hochwertige Faulmann und Faulmann - Küche - Gaggenau und Siemens-Geräte

+Klimaanlage im gesamten Wohnbereich

+3-fach verglaste Kunststofffenster

+4 Terrassentüren im Wohnzimmer mit Zugang auf die große Terrasse und zum Garten

+Die Zimmer im OG haben alle einen Zugang zum durchgehenden Eckbalkon

+Balkongeländer aus Edelstahl Glasgeländer

+Treppengeländer aus Edelstahl

+Eigener Garagenabstellplatz

+Fahrradraum

+Kinderwagenabstellraum

+Das barrierefreie Gebäude verfügt über einen Lift sowie eine Tiefgarage

+Sicherheitseingangstür und Sicherheitstüre zur Parkgarage

INFRASTRUKTUR / EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:

<300m: Spar, Billa, Bipa, Apotheke, Arzt, Karl Voitl Park, ...

<600m: Kindergarten, Schule, Bawag ...

VERKEHRSVERBINDUNG:

Bus 56A und 58B + Straßenbahn 62

Bahnhofstation: 1km

ENERGIEBEDARFSKENNZAHLEN:

Energieausweis HWB: 35.59 kWh/m²/Jahr, Klasse B

Gesamtenergieeffizienzfaktor: fgee - 0,76, Klasse A

Energieausweis gültig bis: 2027-06-20

Kaufpreis: € 1.249.000,- geldlasten- und bestandsfrei

Garagenplatz € 20.000.-

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap