# Nähe Klinik Hietzing - seltenes Altbaujuwel - Ausbaupotenzial - absolute Grünruhelage



Objektnummer: 3489
Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr:

Alter: Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus

Österreich 1130 Wien

1897 Altbau

190,00 m<sup>2</sup>

8 2 4

3

G 343,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**G** 4,62

1.690.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Christian Klein

APS Immobilien GmbH Naglergasse 9/17 1010 Wien

T +43 1 5872968 H +43 660 6660266









Probleme bei der Finanzierung? Unsere Experten machen Unmögliches möglich.





OVI Ostensichischer Werband Mitglied
der Immobilienwirtschaft www.cel.at

WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBEF



















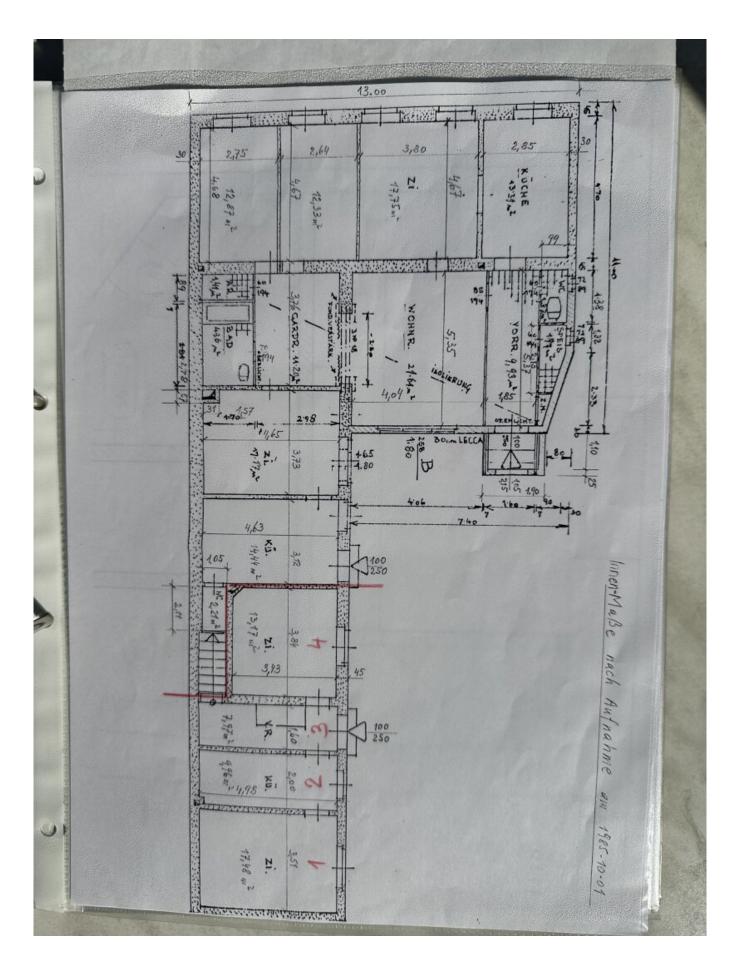


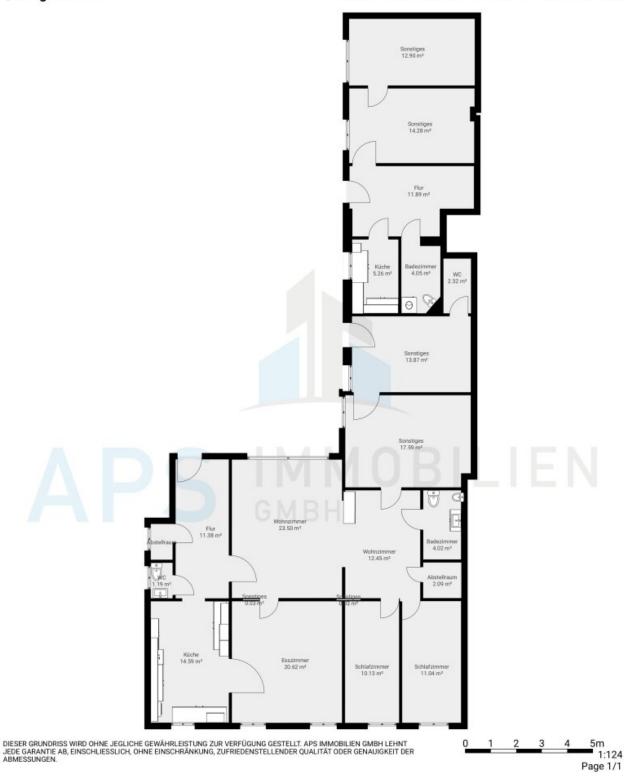












### **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht ein seltenes und einzigartiges Grundstück in Hietzinger Grünruhelage. Die Wohnfläche beträgt circa 190 m². Es sind zwei getrennte Wohneinheiten. Es besteht natürlich die Möglichkeit, das Dach auszubauen. Durch die Lage des Grundstücks - es ist teilweise absolut uneingesehen - stehen Ihnen vielfältige Gartenhobbys zur Verfügung. Im hinteren Teil des Gartens befindet sich ein Pool. Das Grundstück wurde bereits von einem Geometer vermessen und hat eine Größe von knapp 1.100 m². Das Haus wurde laufend renoviert und besticht durch die in Schönbrunner-Gelb gehaltene historische Fassade - Baujahr 1897!! Links neben dem Haus befindet sich ein Carport und zusätzlich eine Abstellmöglichkeiten für zwei weitere Fahrzeuge.

Sie gelangen langsamen Schrittes in 5 Minuten zu den Straßenbahnlinien 60 und 62. Der 62iger bringt sie in 38 Minuten direkt in die Innenstadt. Der 60iger benötigt lediglich 11 Minuten zur U4 Station Hietzing.

Bitte beachten Sie, dass manche Bilder KI generiert sind und nur zur besseren Veranschaulichung dienen.

#### **Unser Service**

Unser Anspruch ist es immer besser zu sein als die Konkurrenz. Deshalb dürfen wir Sie darüber informieren, dass wir für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung die richtigen Kooperationspartner haben. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare. Sie sehen, unsere Tätigkeit ist nicht mit der erfolgreichen Vermittlung zu Ende.

# If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!

Wir weisen daraufhin hin, dass wir entsprechend dem Geschäftsgebrauch von Immobilienmaklern als Doppelmakler tätig sind und sowohl Ihre als auch die Interessen der Verkäuferseite/Vermieterseite vertreten.

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG ). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten.

Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kauf-/ Mietvereinbarung zustande kommt ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich

kostenfrei.

# Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <500m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität <2.500m Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <3.000m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <3.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap