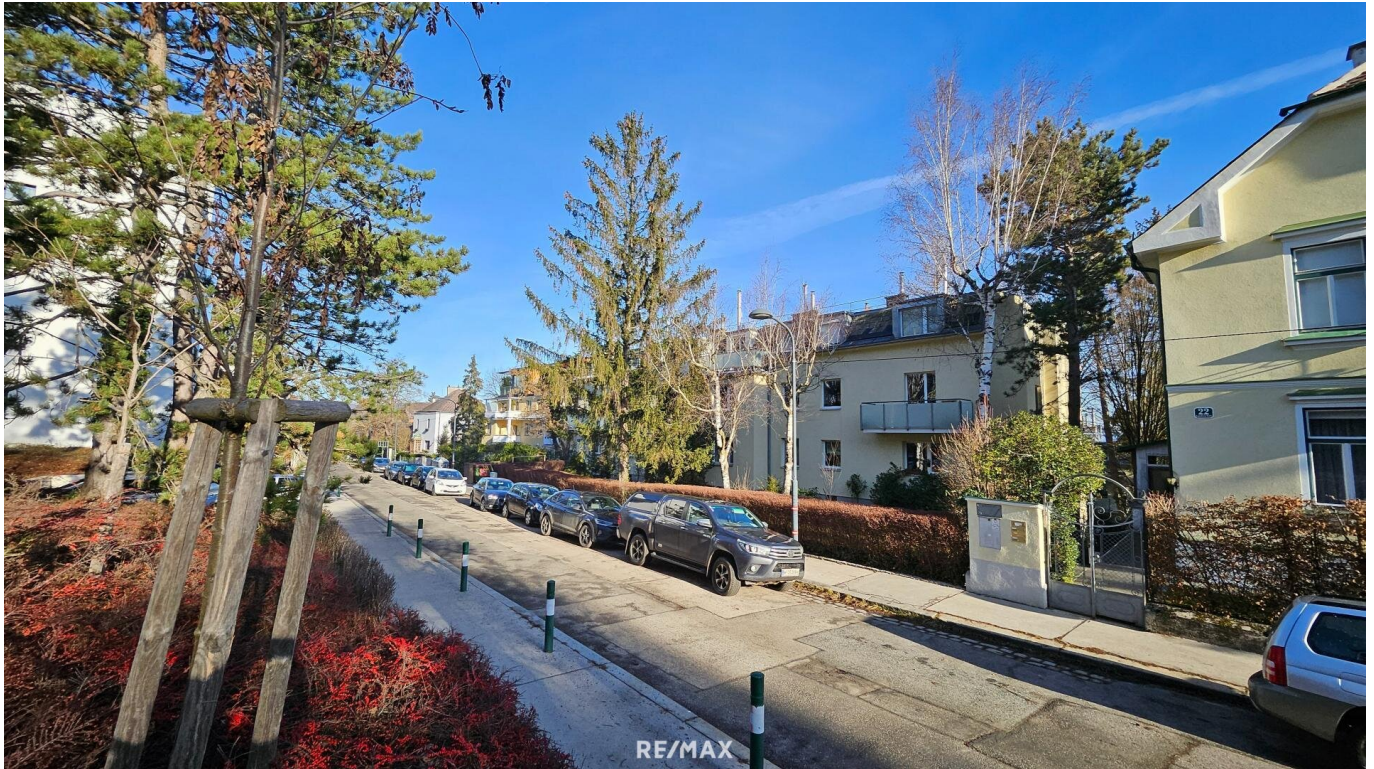


EINZIGARTIGE CHANCE – ZWEI WOHNUNGEN MIT POTENZIAL ZUR ZUSAMMENLEGUNG!



Aussen

Objektnummer: 1609/45589

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	46,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,89
Kaufpreis:	485.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	26,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

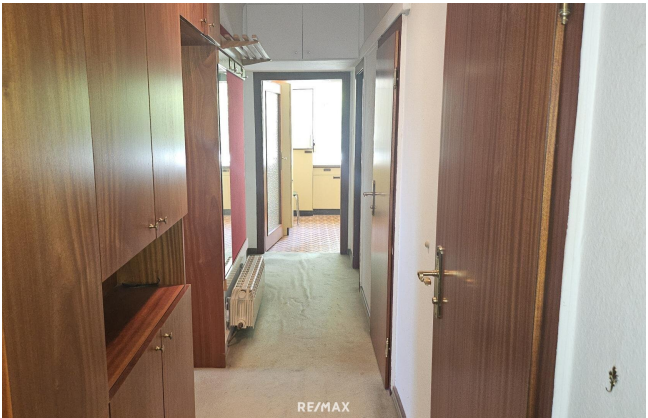


Gerald Höchtel

Premier Choix Property GmbH
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien









Objektbeschreibung

TOP LAGE SUCHT NEUEN GLANZ!

5 Zimmer (2 Wohnungen nebeneinander)

In einer der begehrtesten Wohngegenden des 13. Wiener Bezirks wartet diese charmante Dachgeschosswohnung auf eine liebevolle Sanierung. Die Wohnung befindet sich in der Nähe des Hackinger Schlossparks, einer ruhigen und zugleich zentral gelegenen Straße in Hietzing, umgeben von historischen Villen und viel Grün.

Mit einer Wohnfläche von ca. 110m² bietet diese gut geschnittene Wohnung eine ideale Grundlage für die Umsetzung Ihrer Wohnträume. Die lichtdurchfluteten Räume und die vorteilhafte Aufteilung lassen viel Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Es handelt sich um zwei nebeneinanderliegende Wohnungen, wobei Top 22 sofort bezugsmöglich ist. Die Top 21 ist teilweise zu sanieren nämlich Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie die Küche die zu einem zusätzlichen Wohnraum umfunktioniert werden kann. Die Wohnungen sind technisch leicht zu verbinden, sodass Sie eine 5 Zimmerwohnung mit 2 Bädern, und 2 WC herstellen können.

Für kreative Köpfe und handwerklich Begabte ist dies die perfekte Gelegenheit, eine Immobilie in Bestlage nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene Lainzer Tiergarten und der Schönbrunner Schlosspark laden zu entspannenden Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und verleihen Sie dieser Wohnung neuen Glanz in einer der besten Lagen Wiens!

ECKDATEN:

Wohnfläche: ca. 110m²

Stockwerk: Dachgeschoss OHNE LIFT

Zustand: teilweise Sanierungsbedürftig

Lage: Ruhige und zentrale Lage in Hietzing

Lage/Infrastruktur: das Gebäude befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße. Durch die zentrale Lage sind in wenigen Gehminuten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Geschäfte sowie Restaurants sehr gut erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel: nach ca. 3 Fahrminuten mit der Buslinie 53A erreichen Sie den Bahnhof Hütteldorf (U4, Eisenbahn, div. Buslinien);

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen, die es dem Makler nur auf ausdrücklichen Wunsch des Interessenten gestatten, innerhalb der 14-tägigen Rücktrittsfrist einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Es gelten die AGBs der Immobilienwirtschaft. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap