Heuer noch investieren! In Hietzing wohnen oder vermieten!



Wohnzimmer visualisiert

Objektnummer: 1609/46340

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofwiesengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,91 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 178,99 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,30
Kaufpreis:	275.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.832,19 €
Betriebskosten:	143,16 €
USt.:	14,32 €

Provisionsangabe:

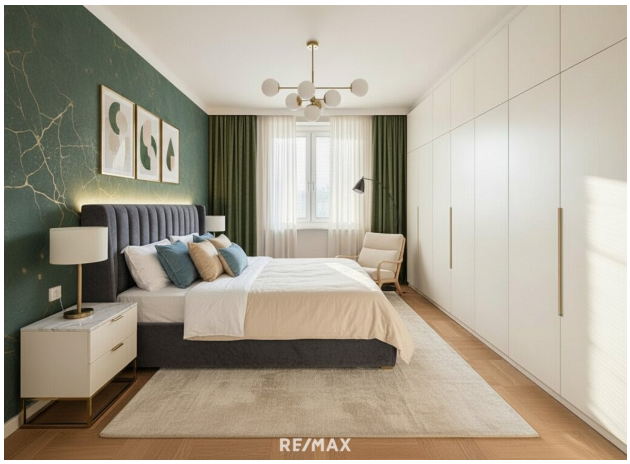
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

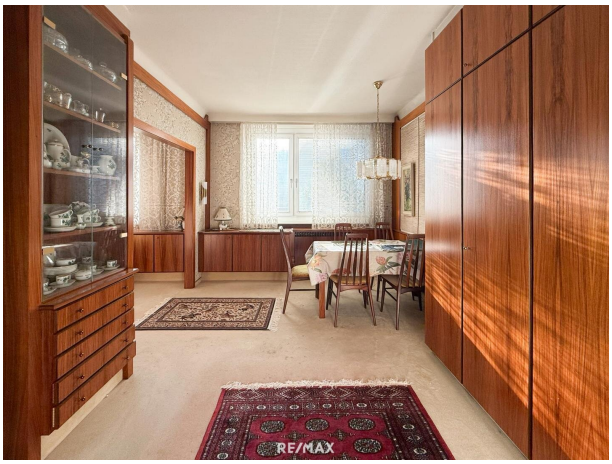
Ihr Ansprechpartner

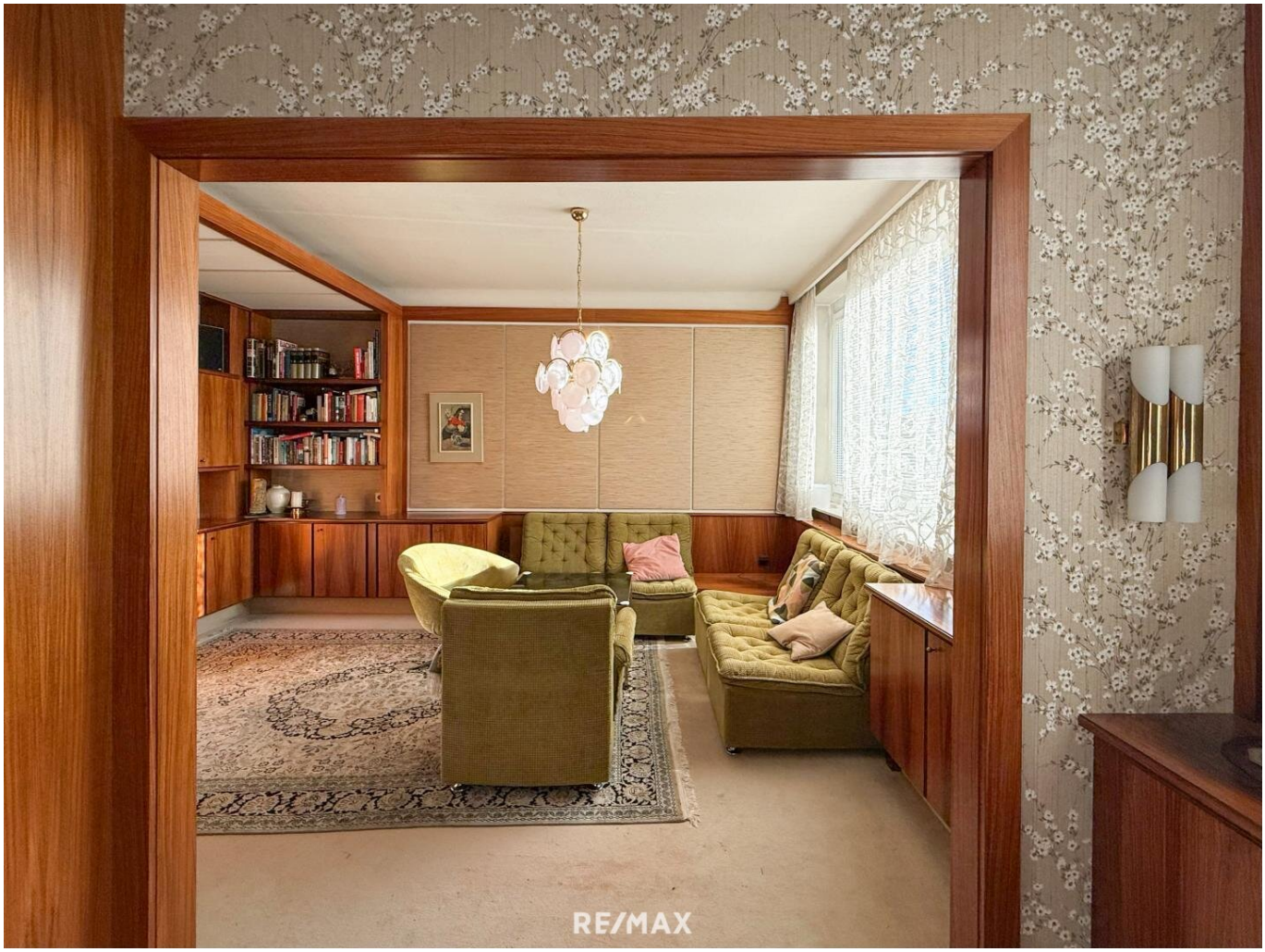


Akad. M&SWU Alexandra Fellner


RE/MAX


RE/MAX

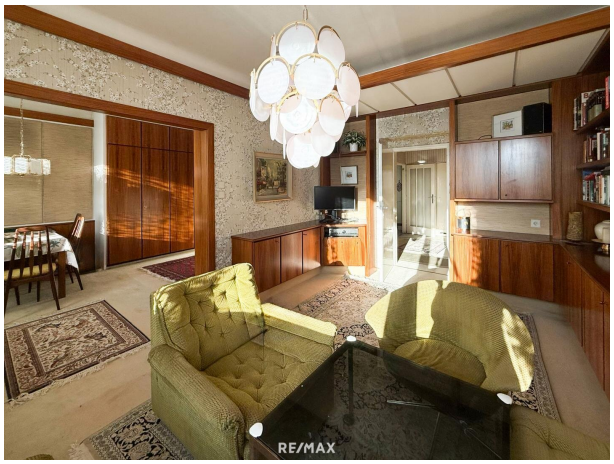

RE/MAX


RE/MAX

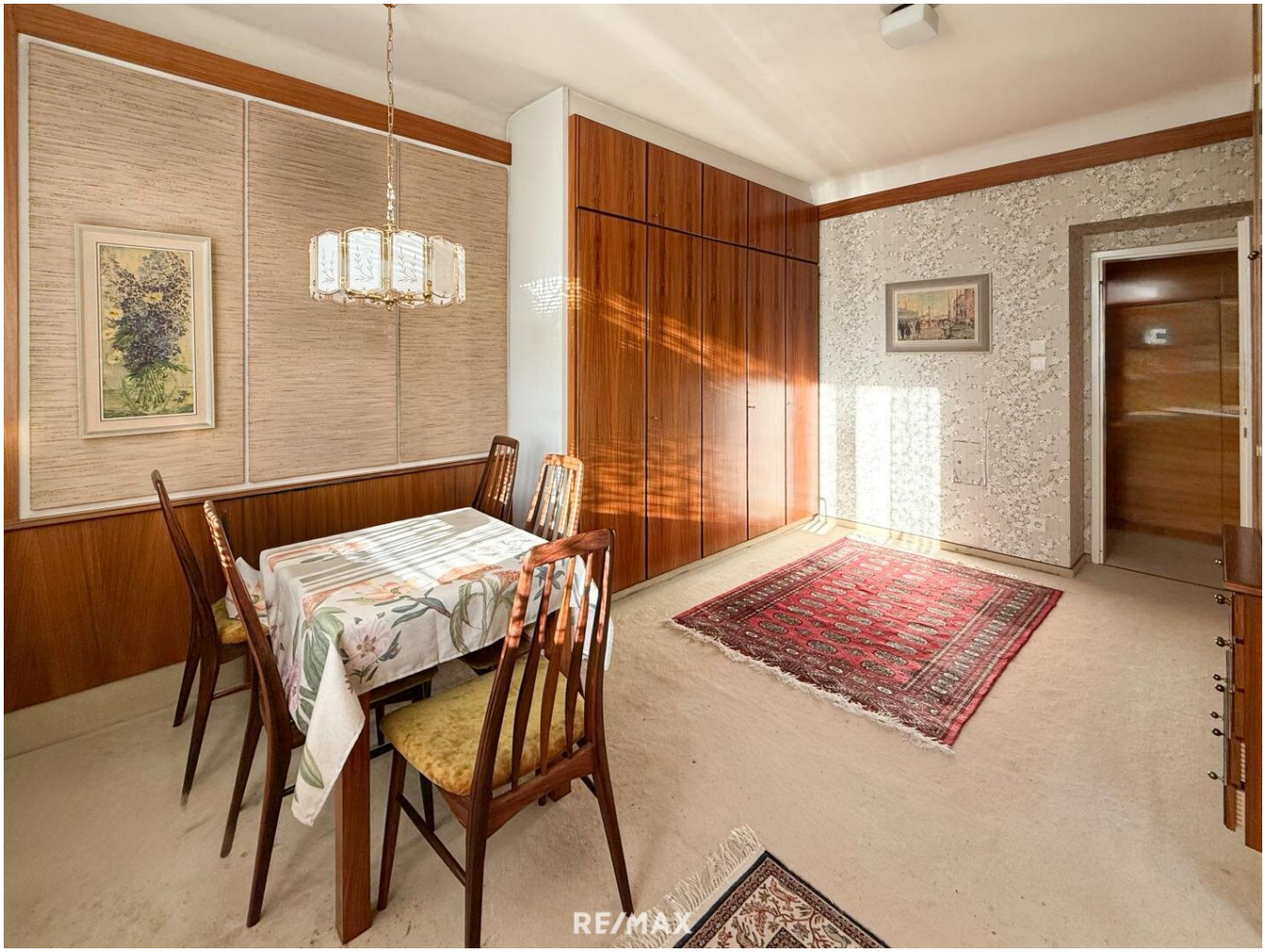

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

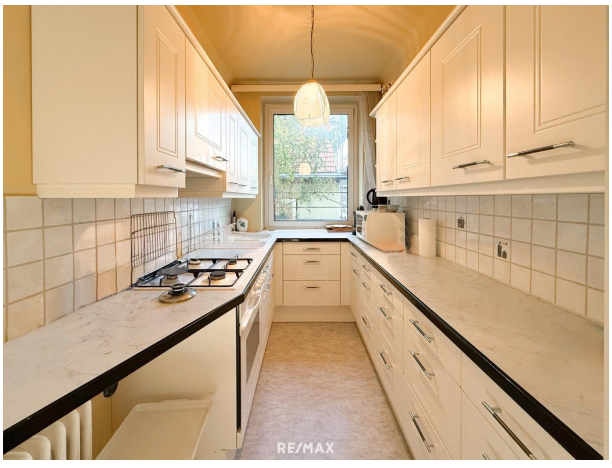

RE/MAX


RE/MAX

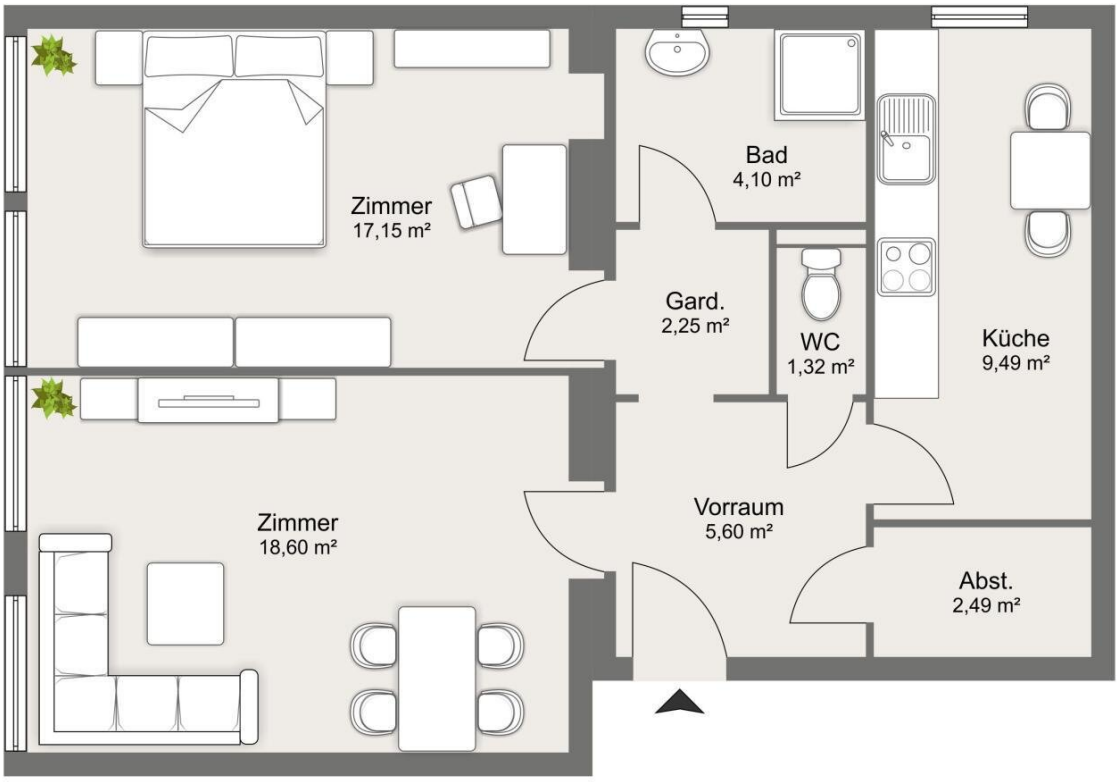

RE/MAX








RE/MAX


Zimmer
17,15 m²
Bad
4,10 m²
Gard.
2,25 m²
WC
1,32 m²
Küche
9,49 m²
Zimmer
18,60 m²
Vorraum
5,60 m²
Abst.
2,49 m²

Objektbeschreibung

URBANES WOHNEN im grünen HIETZING

Im Herzen von Hietzing, einem der begehrtesten Bezirke Wiens, befindet sich diese charmante 2-Zimmerwohnung in der Hofwiesengasse, die darauf wartet, in die jetzige Innenarchitektur verwandelt zu werden. Die Kombination aus urbanem Komfort, ruhiger Lage und hervorragender Infrastruktur macht dieses Zuhause zu einem idealen Rückzugsort für Singles oder Paare, oder auch für Anleger aufgrund der **freien** Vermietbarkeit!

Fazit

Die Wohnung verbindet die Ruhe einer grünen Wohngegend mit der Nähe zur pulsierenden Innenstadt. Die Wohnung selbst ist komplett straßenseitig zur Hofwiesengasse ausgerichtet, allerdings dichten die Fenster den Lärm wunderbar auch bei Bedarf und Wunsch ab! Eine perfekte Symbiose aus urbanem Lifestyle und naturnahem Wohnen – ideal für alle, die das **neue Zeitalter des Wohnens in Wien** erleben wollen.

Die Wohnung

*** Helle, gut geschnittene 2 Zimmer (56,91m2) im 2. Stock (KEIN LIFT!!!) - im Moment mittels Durchgang offen**

*** Geräumiges Vorzimmer**

*** Modernere, elegante Küche**

*** Abstellraum**

*** Badezimmer mit Wanne und Waschbecken, Therme und Waschmaschinenanschluß**

*** Ideale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**

*** Gasheizung**

*** Kellerabteil**

Infrastruktur & Nahversorgung

Die Hofwiesengasse profitiert von einer ausgezeichneten Infrastruktur:

* Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Drogerien, Apotheken) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

* Zahlreiche Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein.

* Das Einkaufszentrum **Hietzing Center** sowie die **Meidlinger Hauptstraße** sind in wenigen Minuten erreichbar.

Sport & Freizeit

Hietzing bietet eine Fülle an Sport- und Freizeitmöglichkeiten:

Schönbrunner Schlosspark: Joggen, Spazieren oder Yoga im Grünen.

Hietzinger Bad und Theresienbad: Badespaß im Sommer.

Zahlreiche Fitnessstudios, Tennisplätze und Sportvereine in Gehweite.

Radwege direkt vor der Haustür laden zu Ausflügen ins Wienerwaldgebiet ein.

Bildung & Betreuung

Familienfreundlichkeit wird in Hietzing großgeschrieben:

* Mehrere Kindergärten und Volksschulen sind fußläufig erreichbar.

* Weiterführende Schulen wie Gymnasien und HTLs befinden sich im Umkreis.

* Die Nähe zur Universität für Musik und darstellende Kunst (Penzinger Straße) sowie zu internationalen Schulen macht den Standort auch für Expats attraktiv.

Öffentliche Verkehrsanbindung

* Straßenbahnlinien 60 und 62, Buslinien 56A/56B, 58A/58B

* U-Bahn U4 (Station Hietzing) nur wenige Minuten entfernt – in 15 Minuten in der Wiener Innenstadt

* Schnelle Anbindung an den Westbahnhof und die Südautobahn

Kaufpreis: € 275.000,--

Käuferprovision: 3% + 20% USt.

Da uns der diskrete Umgang mit den Daten unserer Auftraggeber sehr wichtig ist, bitten wir um Verständnis, dass wir vor einer Besichtigung keine vertraulichen Objektdokumente herausgeben. Wenn Sie nach dem Besichtigungstermin ernsthaftes Interesse an der Immobilie haben, händigen wir Ihnen selbstverständlich umgehend alle erforderlichen Unterlagen aus.

RECHTLICHE HINWEISE:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**

Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist nicht gebunden.

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

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.250m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap