

## **Traum Maisonette - Wohnung mit Garten - Terrasse und Garage in Hietzinger Bestlage!**



**Objektnummer: 3964**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,06 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	133,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	58,40 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,82 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	998.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	314,00 €
<b>USt.:</b>	36,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien





























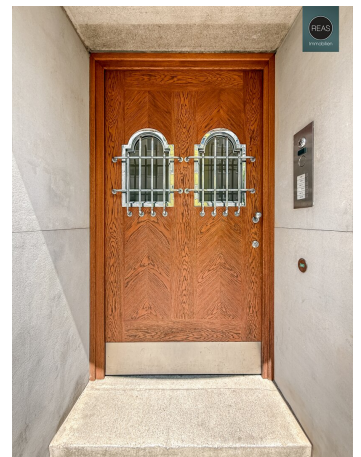
















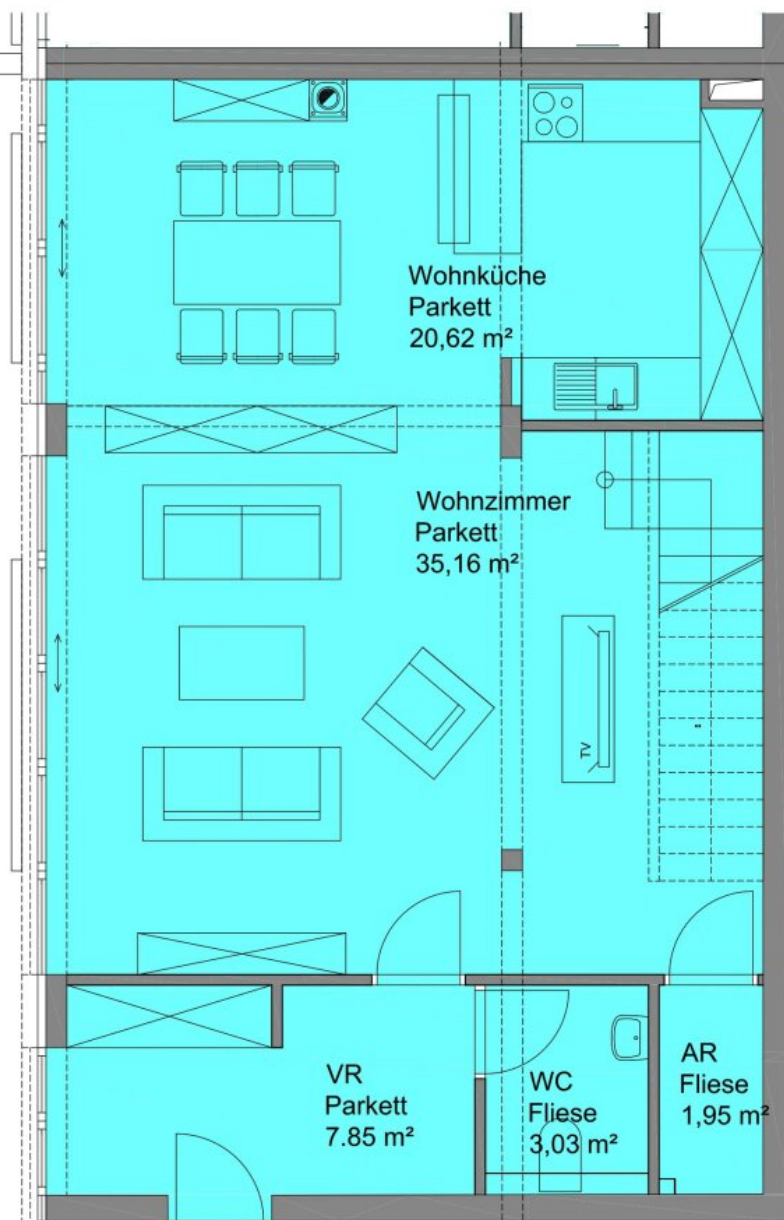


# ERDGESCHOSS

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung  
und ist nicht verbindlich!

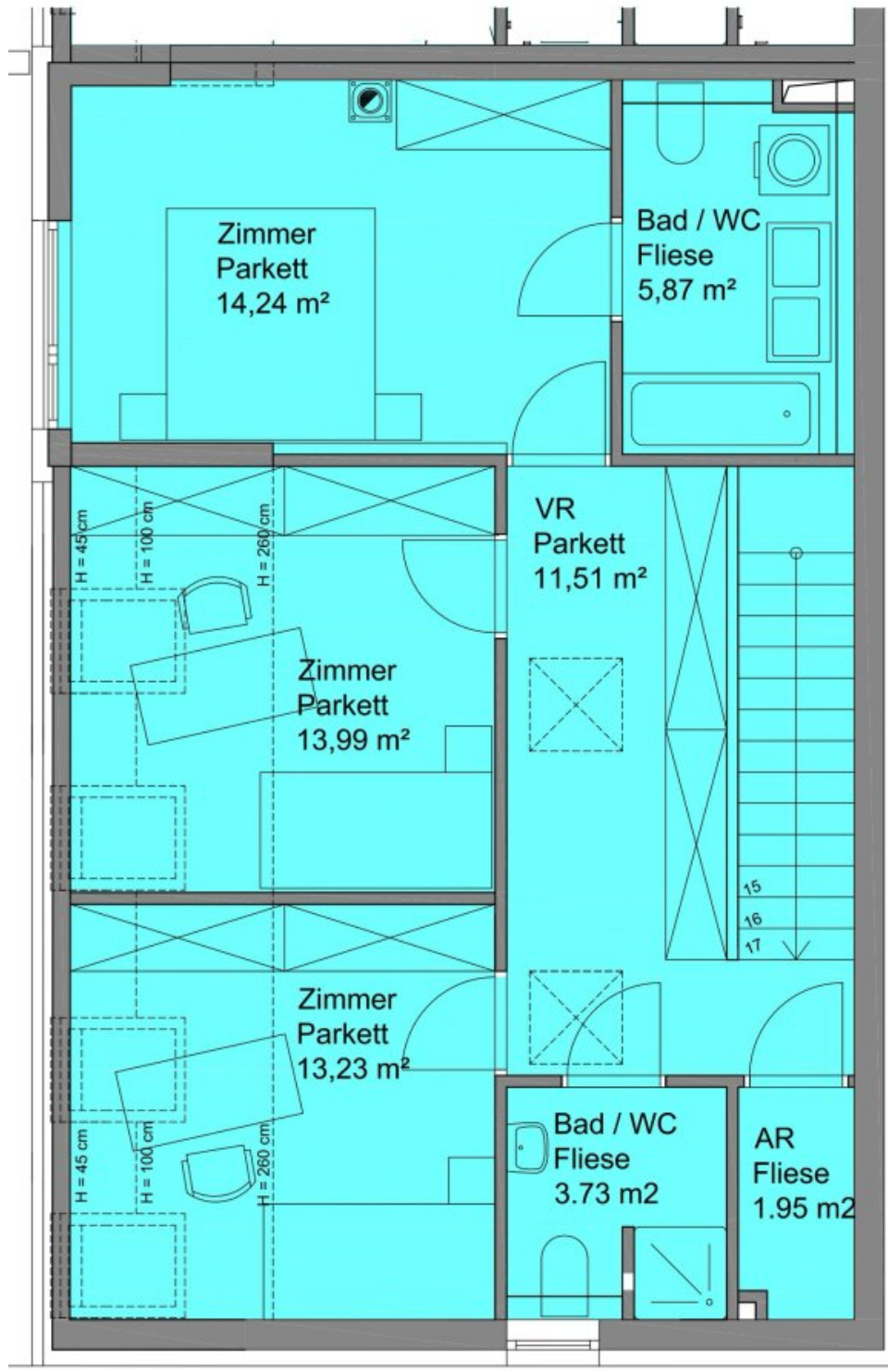
Garten  
Terrasse  
58.40 m<sup>2</sup>



# OBERGESCHOSS

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung  
und ist nicht verbindlich!





## Objektbeschreibung

**In wunderschöner Garten-Ruhelage der Hietzinger Hauptstraße gelangt eine Maisonette-Wohnung mit Garten-Terrasse zum exklusiven Verkauf!**

Die Wohnung befindet sich im Neubau-Hofgebäude eines gepflegten Hauses und hat die folgende Aufteilung:

### **EG**

- 1 Vorraum mit Einbauschränken/Garderoben sowie großer Verglasung samt Ausgang zum Garten/zur Terrasse
- 1 WC mit Waschbecken samt Unterschrank und beleuchtetem Spiegel
- 1 Wohn- Esszimmer samt großen Schiebeverglasungen zum Garten/zur Terrasse sowie einer Treppe zum 1. Stock inkl. Tischler-Verbau darunter mit Stauraum und Schreibtisch
- 1 Küche inkl. hochwertiger Einbauküche mit allen Geräten (Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Kühl-Gefrierkombi)
- 1 Abstellraum
- 1 Garten/Terrasse (Westseite) in herrlicher Grün-Ruhelage im Hof samt Whirlpool/Jacuzzi (noch zu besprechen)

### **1.OG**

- 1 Vorraum/Gang/Treppenhaus mit Oberlichten und Treppe sowie reichlich Platz für Schränke/Kommoden oder z.B. Schreibtische
- 1 Bad/WC mit Dusche, WC, Waschbecken samt Unterschrank und Spiegel sowie einem kleinen Fenster

- 2 Zimmer mit herrlichem Grünblick und Dachflächenfenstern
- 1 Zimmer mit bodentiefer Verglasung sowie direkt angrenzendem Bad/WC
- 1 Bad/WC mit Badewanne, WC sowie einem Doppelwaschtisch samt Unterschränken
- 1 Kellerabteil im hauseigenen Keller (mit Lift erreichbar) inkl. Waschmaschinenanschluss
- **1 PKW Stellplatz** in der hauseigenen Tiefgarage wäre verfügbar. Preis noch zu besprechen.

Das Haus verfügt außerdem über einen Fahrradraum.

### **Zur hochwertigen Ausstattung der Wohnung gehören**

Garten/Terrasse in Grünruhelage, Edle Echtholz-Parkettböden, Whirlpool/Jacuzzi (noch zu besprechen) auf der Terrasse, Alu-Thermo-Fenster samt elektrischen Aussenbeschattungen und großen Schiebeelementen im Wohnbereich, Dachflächenfenster mit Rollos, Oberlichten im Treppenhaus/Gang im 1. Stock, Alarmanlage, Einbaulautsprecher (SONOS), Fußbodenheizung mit Haus-Zentralheizung, Waschmaschinenanschluss im Kellerabteil, uvm.

Das Objekt wird unmöbliert verkauft.

### **Lage**

Das Objekt liegt im Herzen des charmanten Alt Hietzing (13. Bezirk), direkt an einer lebendigen Einkaufs- und Gastronomiemeile. Historische Gründerzeitfassaden wechseln sich mit modernen Neubauten ab, umgeben von gepflegten Vorgärten und schattiger Allee. Die Lage bietet beste öffentliche Anbindung – U4 Station „Unter Sankt Veit“ (ca. 500m) sowie Straßenbahnlinie 10 und Busse in unmittelbarer Nähe – und liegt nahe der berühmten Klimt Villa sowie dem Eingang zum UNESCO Weltkulturerbe Schloss Schönbrunn und seinen weitläufigen Parkanlagen.

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!**



Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**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://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.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.

Hinweis: Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) digital bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
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