

**3 Zimmer | 98m² Garten Maisonette-Wohnung in Hietzinger
Grünruhelage | inkl. Garage**



Wohnzimmer Esszimmer

Objektnummer: 1609/45671

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jenbachgasse 70
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1994
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	50,00 m ²
Keller:	6,00 m ²
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	220,00 €
USt.:	44,00 €
Provisionsangabe:	

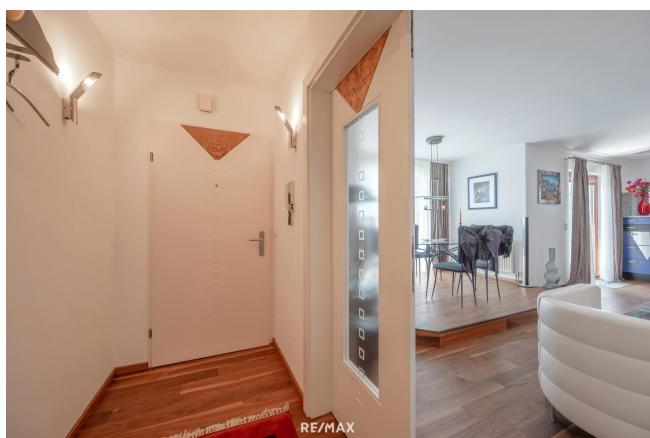
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Georg Mayer

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9







RE/MAX

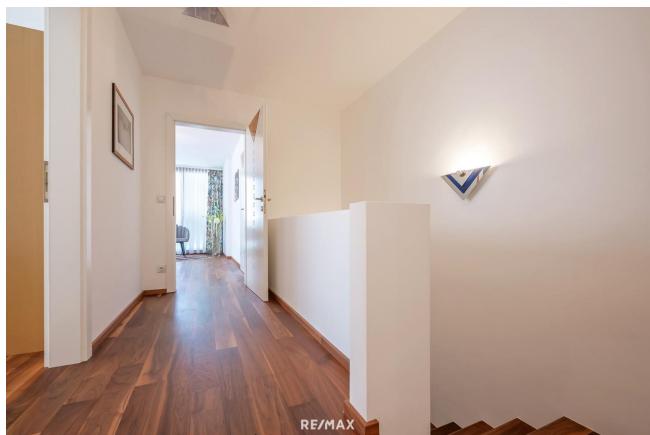
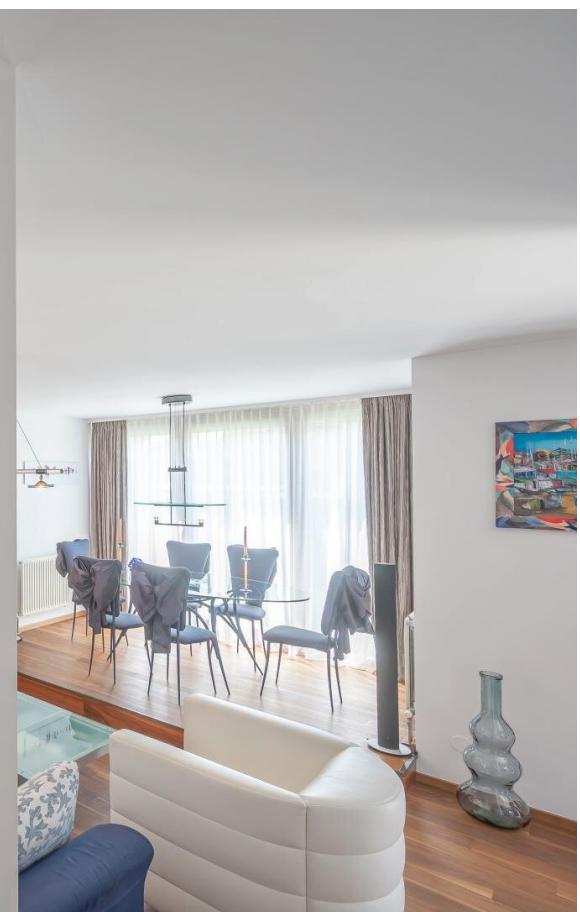
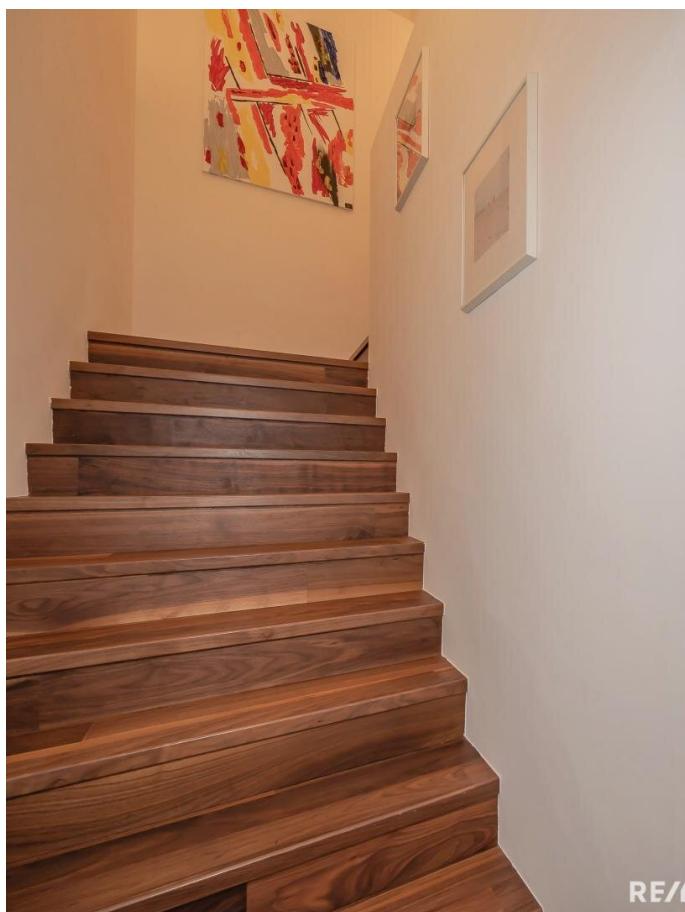


RE/MAX



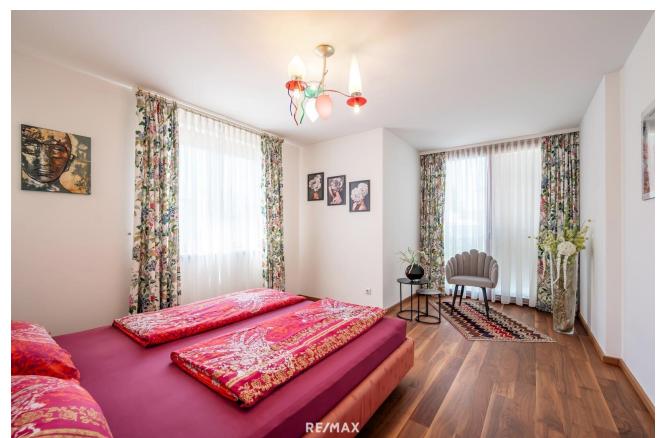
RE/MAX



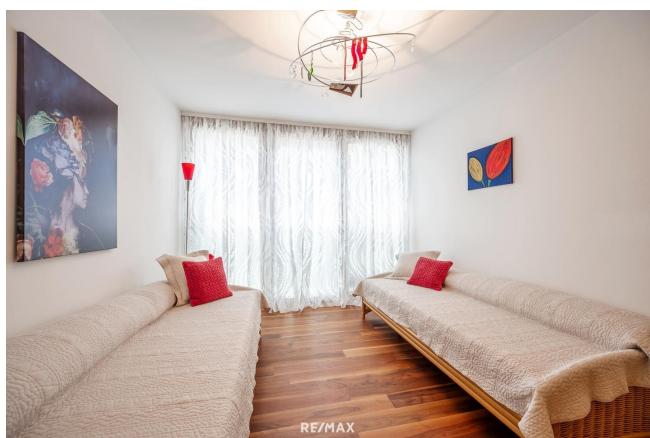




RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX



RE/MAX



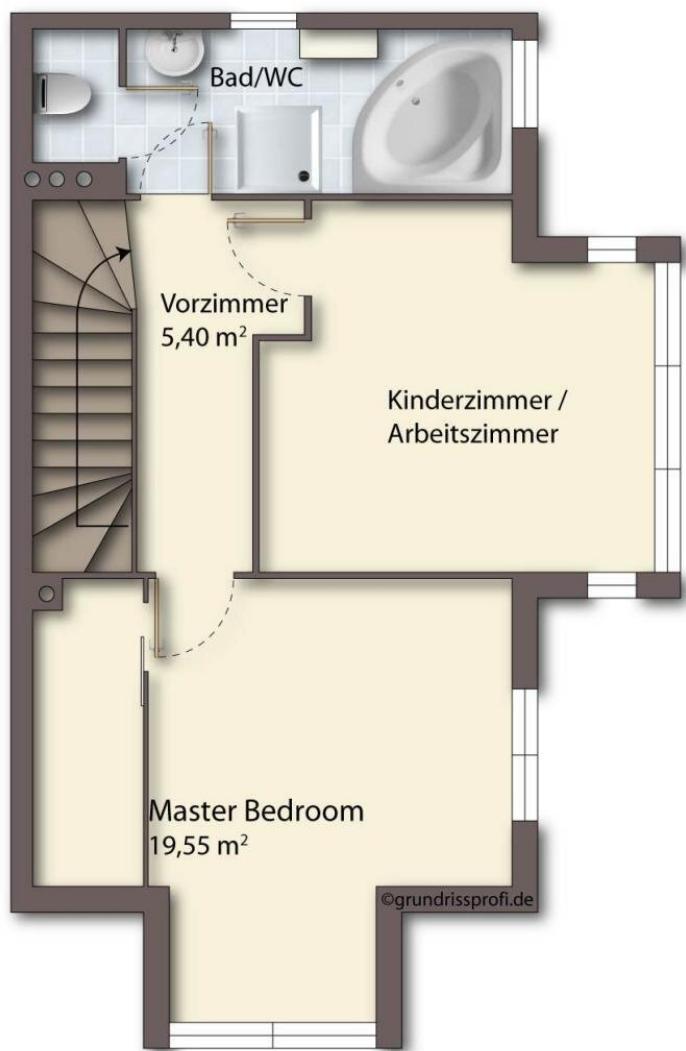
Wohnküche & Essplatz	41,61 m ²
Vorzimmer	4,75 m ²
Abstellraum	3,10 m ²
WC	1,56 m ²
Gesamt	51,02 m²

Alle Angaben sind Circa-Angaben



Wohnküche & Essplatz	41,61 m ²
Vorzimmer	4,75 m ²
Abstellraum	3,10 m ²
WC	1,56 m ²
Gesamt	51,02 m²

Alle Angaben sind Circa-Angaben





©grundrissprofi.de

Objektbeschreibung

Bitte buchen Sie Ihren Besichtigungstermin bequem online hier:
<https://www.remax.at/de/1609-45671#terminanfrage-messages>

Sensationell aufgeteilte 98m² 3 Zimmer Garten Wohnung in Hietzinger Grünruhelage

Zum Verkauf gelangt aufgrund Wohnsitzwechsels des Eigentümers Richtung West-Österreich, diese perfekt aufgeteilte und großzügige 3 Zimmer Gartenwohnung mit Terrasse und Eigengarten (ca. 50m²), sowie einem Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage!

Die ca. 98m² große 3 Zimmer Wohnung ist nahezu perfekt aufgeteilt - im 5m² großen Vorzimmer findet man neben einer netten Garderobe, genug Stauraum für Schuhe, Taschen, Jacken und Co. Das Gäste WC ist ca. 1,56m² groß und liegt gleich neben an. Diese Wohnung besticht neben dem Grundriß durch ihre hochwertige Ausstattung - angenehme Parkettböden, freundliche stimmige Badezimmerfliesen und weiße Fenster treffen auf geschmackvolles Interieur.

Vom Vorzimmer aus gelangt man in den großzügigen Wohn- / Esszimmer / Küchenbereich der ca. 42m² misst. Der Essbereich ist auf einem Podest vom Rest des Raumes optisch elegant abgetrennt - sowohl Küche, als auch Ess- / Wohnbereich sind durch die Südlage hell & lichtdurchflutet.

Das Obergeschoss erreicht man über eine schöne Vollholztreppe - das OG bietet neben 2 sehr großzügigen Zimmern, auch ein Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne, sowie ein 2tes privates WC. Der Masterbedroom ist mit 20m² angemessen groß, die begehbarer Garderobe ist räumlich abgetrennt und über eine Schiebetüre zu begehen. Das 2te Zimmer kann als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer verwendet werden und ist - weil auch richtig Süden orientiert - freundlich hell und lichtdurchflutet. Das Angebot rundet zusätzlich ein riesiger Allgemein-Garten, sowie ein großer & trockener Garagenplatz im Eigentum, ab.

Hier die einzelnen Räume nochmals im Überblick

EG:

-) Vorzimmer ca. 4,75m²
-) WC ca. 1,55m²
-) Wohn- /Esszimmer & Küchenbereich ca. 42m²
-) 3m² Abstellraum unter der Stiege

TTL ca. 51m² im EG, zzgl. ca. 50m² Eigen-Garten, davon ca. 18m² Terrasse

OG:

-) Vorräum ca. 5,4m²
-) Badezimmer und WC ca. 10m²
-) Schlafzimmer ca. 12m²
-) Wohnzimmer ca. 19,55m²

TTL ca. 47m² im OG

Die laufende monatlichen Kosten betragen inkl. Betriebskosten nur ca. 200 EUR! Die bisherigen Eigentümer haben vor ca. 10 Jahren auf eine Hausverwaltung verzichtet und das Haus gemeinsam selbst verwaltet - allgemeine Kosten wie Reinigung, Strom, Schneeräumung wurden von einem Gemeinschaftskonto bedient. Bzgl. Strom- / Heizkosten erwarten wir auch entsprechend niedrige Werte - werden aber nach Verbrauch abgerechnet

Ein neuer Energieausweis ist in Erstellung.

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf

Profitieren auch Sie als Eigennutzer von der aktuellen Aktion - seit dem 1. Juli 2024 können Käufer:innen bis JEWELS 500.000 Euro von Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühren befreit werden. Die Befreiung gilt für Kaufverträge ab April 2024, wobei der Antrag für die Eintragung im Grundbuch zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 30. Juni 2026 gestellt werden muss - das sind in diesem Fall bis zu ca. 7.000 EUR!

*) Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!

Sehr gerne unterstütze ich Sie auch beim Thema Finanzierung und mache Ihren Wohntraum wahr!

Alle Angaben beruhen auf Informationen und übermittelten Unterlagen des Verkäufers. Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

Lage & Infrastruktur:

Die Buslinie 56B ist ca. 7 Gehminuten entfernt, mit der Linie gelangen Sie via der Station Preyergasse (Strassenbahnlinie 60 und S-Bahn Hauptbahnhof (!)) direkt nach Hietzing zur U-Bahn Linie U4, die sie in wenigen Minuten direkt in die Wiener City bringt.

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 <1.025m
Apotheke <1.025m
Klinik <1.050m
Krankenhaus <1.275m

Kinder & Schulen

Schule <1.025m
Kindergarten <1.250m
Universität <1.825m
Höhere Schule <5.675m

Nahversorgung

Supermarkt <925m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <3.775m

Sonstige

Geldautomat <975m
Bank <975m
Post <1.950m
Polizei <2.025m

Verkehr

Bus <200m
U-Bahn <2.800m
Straßenbahn <1.325m
Bahnhof <1.875m
Autobahnanschluss <4.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap