

**LAGE, LAGE, LAGE! Terrassenwohnung in Hietziger
Best-Ruhelage | nahe Villa Schrott / Schönbrunn (U4)**



Objektnummer: 933

Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m ²
Nutzfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 151,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	105,31 €
USt.:	17,19 €

Ihr Ansprechpartner



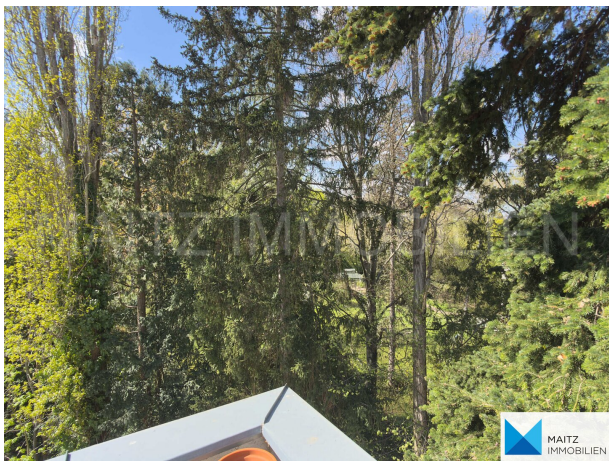
Mag. Dominik Maitz

MAITZ Immobilienreuehand e.U.
Hackenbergweg 14/3
1190 Wien

T +43 676 733 61 60
H +43 676 733 61 60



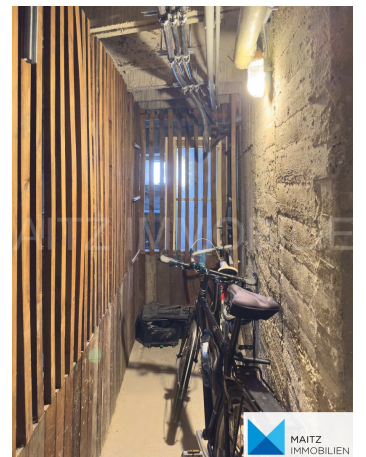
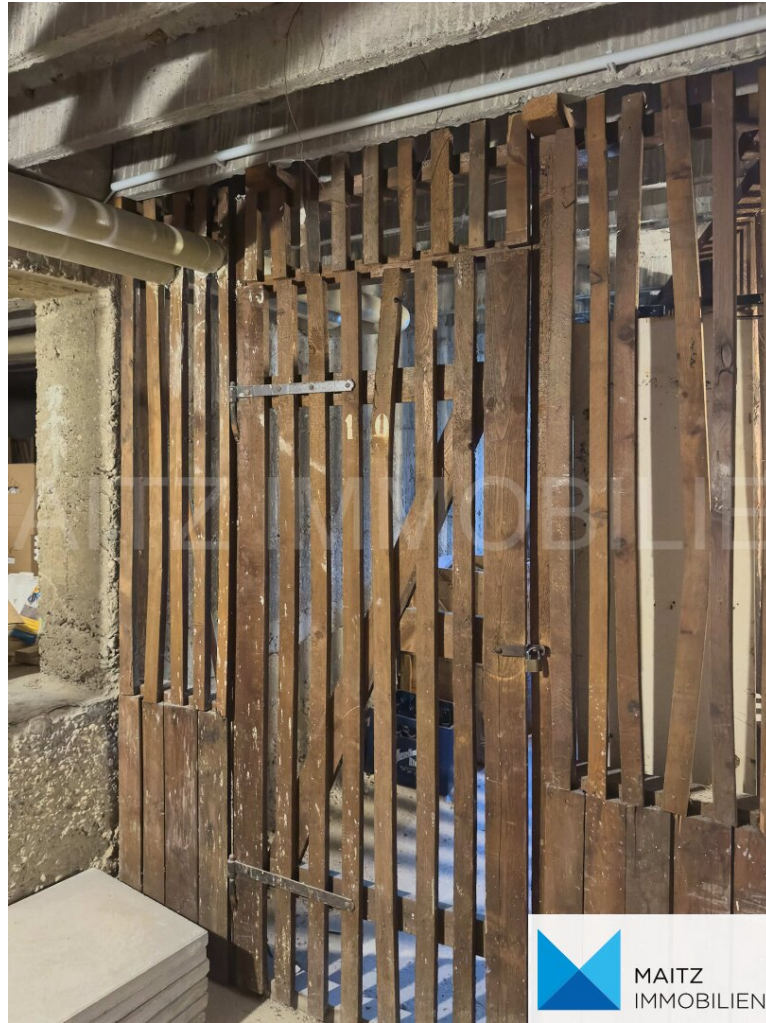




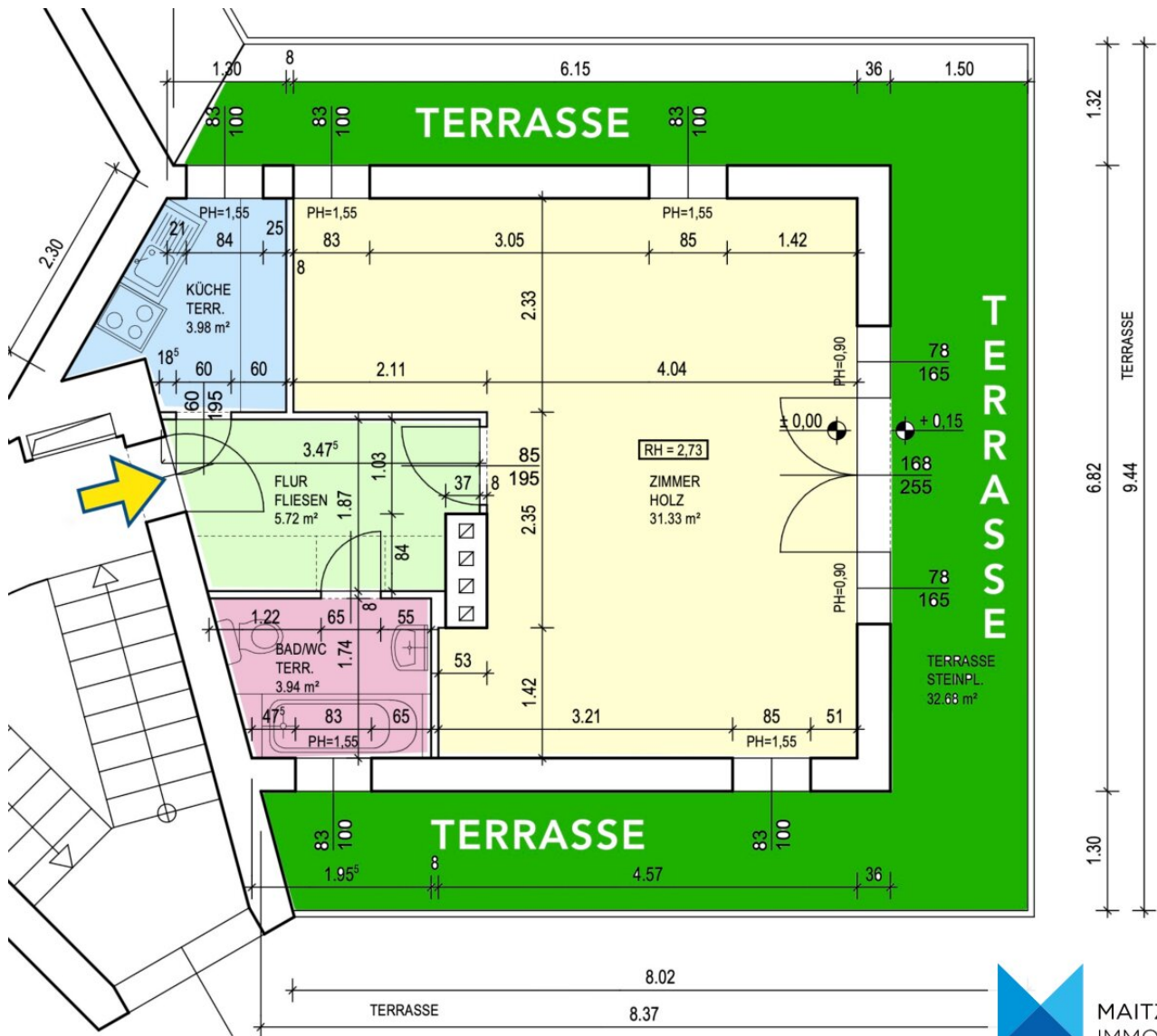












Objektbeschreibung

English Description Below

Dachgeschosswohnung in absoluter Bestlage des 13. Bezirks, nahe Schönbrunn/Schönbrunn & Villa Schratt

Die Wohnung befindet sich im letzten Liftstock eines gepflegten Hauses.

Keine Dachschrägen!

Hofseitig!

Die Wohnfläche beträgt ca. **45 m²** und wird durch eine großzügige **rundum verlaufende, U-förmige Terrasse mit ca. 33 m² und Grünblick** ergänzt.

Die Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Badewanne, WC & Fenster
- großzügiges, loftartiges Wohn-/Schlafzimmer mit Schlafnische
- Ausgang auf die umlaufende Dachterrasse

Raumhöhe im Wohn-/Schlafraum ca. 2,74cm!

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch enormes Potenzial zur individuellen Gestaltung und eignet sich ideal für Eigennutzer oder Anleger.

Die Fenster und die Terrassentüre sind Sache der Hausgemeinschaft und werden demnächst komplett erneuert!

Highlights:

- Bestlage im 13. Bezirk / Hietzinger Platz/ Schönbrunn
- Letzter Stock mit Lift

- Rundum begehbare Dachterrasse (33 m²)
- Helle, loftartige Raumgestaltung
- Großes Entwicklungspotenzial

Infrastruktur:

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten am Beginn der Hietzinger Hauptstraße / Hietzinger Platz sind fußläufig erreichbar.

Institutionen, wie etwa das Café Dommayer und Plachutta sowie Mario's befinden sich in der Nähe.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinien 10 & 60

Autobus 56A & B, 58A

U-4 Hietzing

Rücklage Haus: € 115.636,00

Rücklage Lift: € 621,59

Auf Wunsch profitieren unsere Kunden von **kostengünstigen Konditionen für die Vertragsserrichtung durch einen Anwalt oder Notar.**

Weiters unterstützen wir Sie gerne bei der Suche nach einer geeigneten Finanzierung (wir selbst sind nicht als Finanzierungsvermittler tätig).

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage (bitte unbedingt mit vollständigem Namen und Kontaktdaten) **und stehen Ihnen gerne auch an Wochenenden und Feiertagen für Auskünfte zur Verfügung!**

Hinweis im Sinne des Maklergesetzes:

Zum Verkäufer dieser Immobilie stehen wir in einem **wirtschaftlichen Naheverhältnis** im Sinne des Maklergesetzes, weil wir bereits mehrmals in seinem Auftrag tätig waren. Es bestehen jedoch keinerlei wechselseitige gesellschaftsrechtliche Firmenbeteiligungen und/oder sonstige -verflechtungen. Sämtliche Informationen zum Objekt wurden uns vom Abgeber zur Verfügung gestellt; wir gehen von deren Richtigkeit aus. Tipp- und andere Fehler in unserer Insertion und im Exposé sind vorbehalten. Die Informationen erfolgen ohne Gewähr. Wir ersuchen Sie vor dem Ankauf eine genaue Prüfung der Unterlagen vorzunehmen, wobei wir Sie selbstverständlich bestmöglich unterstützen.

Maitz Immobilientreuhand e.U. ist als **Doppelmakler** tätig und hat daher gleichermaßen die Interessen sowohl des Angebers wie auch des Kaufinteressenten sorgfältig zu wahren.

ENGLISH

Penthouse apartment in a prime location in the 13th district, near Schönbrunn Palace and Villa Schrott

The apartment is located on the top floor of a well-maintained building.

No sloping ceilings!

Facing the courtyard!

The living area is approx. 45 m² and is complemented by a spacious, U-shaped terrace running all the way around, measuring approx. 33 m², with a view of greenery.

The floor plan:

Entryway

Kitchen

Bathroom with bathtub, toilet, and window

Spacious, loft-style living/bedroom with sleeping alcove

Access to the wraparound rooftop terrace

Ceiling height in the living/bedroom approx. 2.74 m!

The apartment is in need of renovation but offers enormous potential for individual design and is ideal for owner-occupiers or investors.

The windows are the responsibility of the building community. A window inspection will take place shortly, which will form the basis for renovation or replacement.

Highlights:

Prime location in the 13th district / Hietzinger Platz / Schönbrunn

Top floor with elevator

Walk-around rooftop terrace (33 m²)

Bright, loft-style interior design

Great potential for renovation

Amenities:

All shopping options at the beginning of Hietzinger Hauptstraße / Hietzinger Platz are within walking distance.

Institutions such as Café Dommayer, Plachutta, and Mario's are nearby.

Public transportation:

Tram lines 10 & 60

Bus lines 56A & B, 58A

U-4 Hietzing

Building reserve fund: €115,636.00

Elevator reserve fund: €621.59

Upon request, our clients can take advantage of competitive rates for having a contract drafted

by an attorney or notary.

We are also happy to assist you in finding suitable financing (we do not act as financial brokers ourselves).

We look forward to receiving your written inquiry (please be sure to include your full name and contact information) and are happy to provide information even on weekends and holidays!

Note pursuant to the Real Estate Brokerage Act:

We have a close economic relationship with the seller of this property within the meaning of the Real Estate Brokerage Act, as we have previously acted on their behalf on several occasions. However, there are no mutual corporate holdings and/or other interdependencies under company law. All information regarding the property was provided to us by the seller; we assume it to be accurate. We reserve the right to correct any typographical or other errors in our listing and property description. The information is provided without warranty. We ask that you carefully review the documents before purchasing, and we will, of course, assist you to the best of our ability.

Maitz Immobilienreuhand e.U. acts as a dual agent and is therefore obligated to carefully protect the interests of both the seller and the prospective buyer in equal measure.

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://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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.

Tipp: Jetzt auf www.immomarktplatz.at neue Angebote 24 Stunden früher finden!