

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



Objektnummer: 1609/47247

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

Zahlen, Daten, Fakten

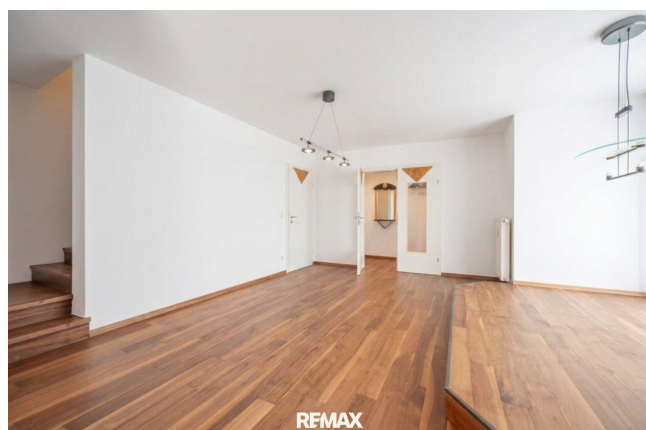
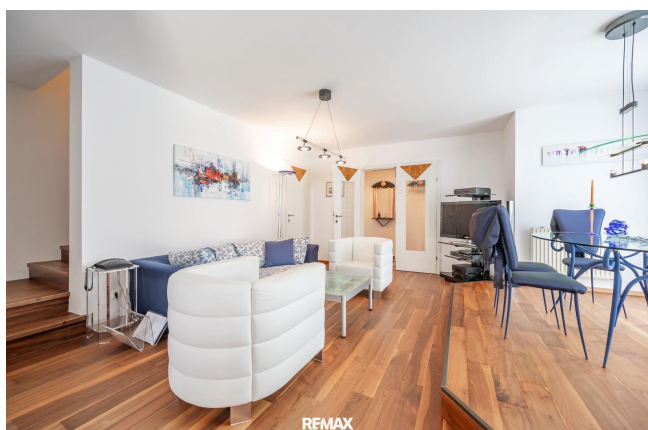
Adresse	Jenbachgasse 70
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1994
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	98,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	50,00 m ²
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	559.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.704,08 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	40,00 €
Provisionsangabe:	

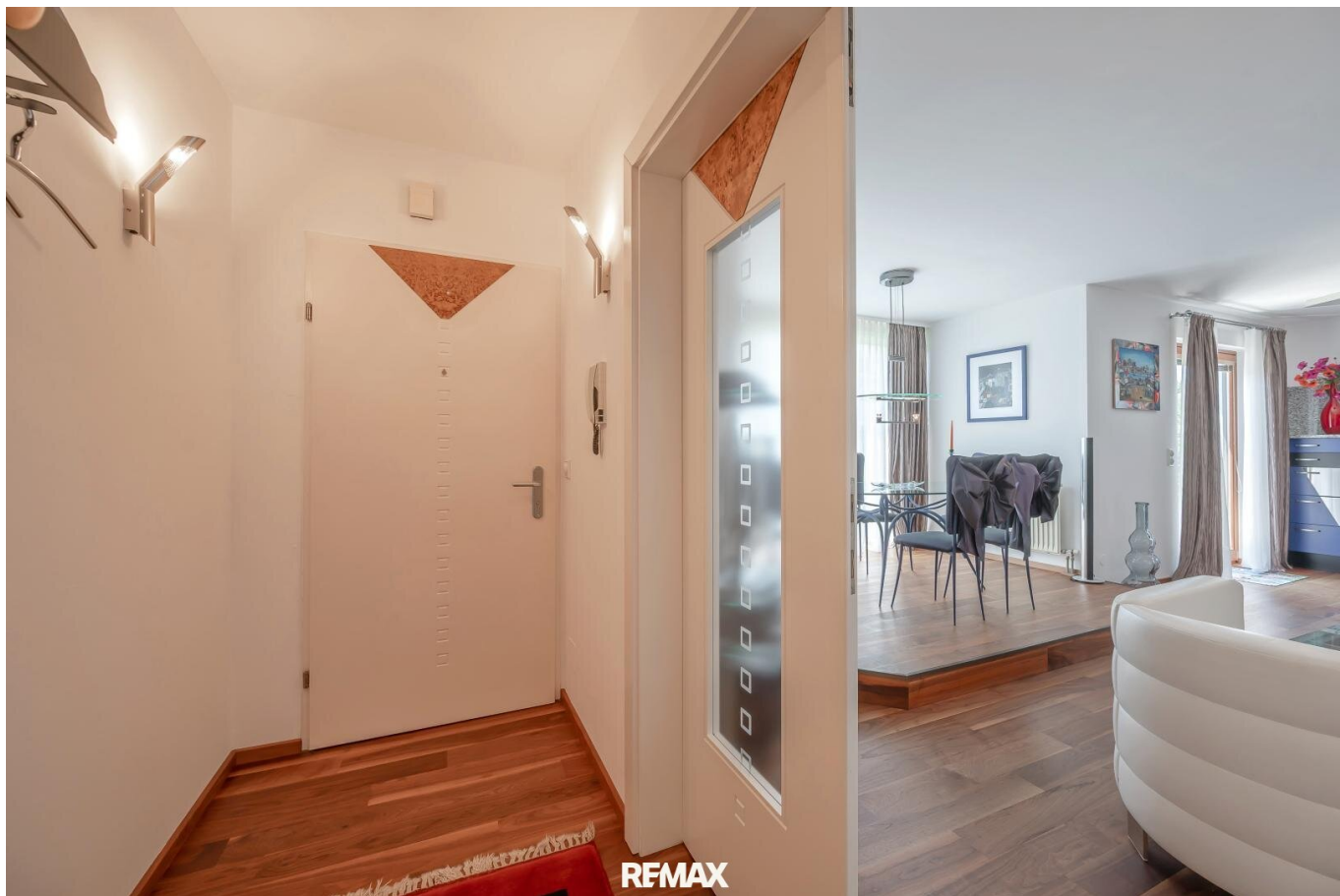
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

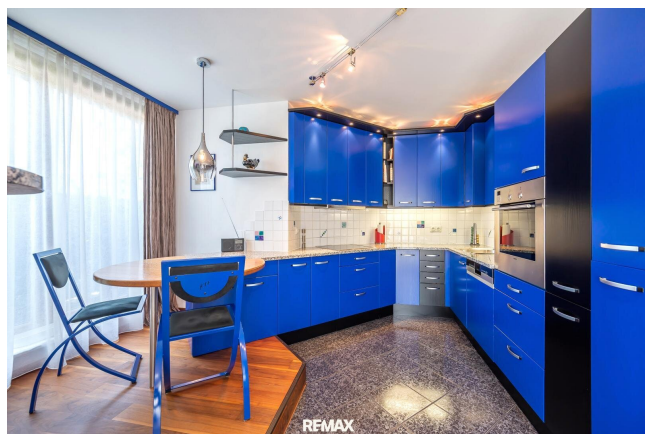
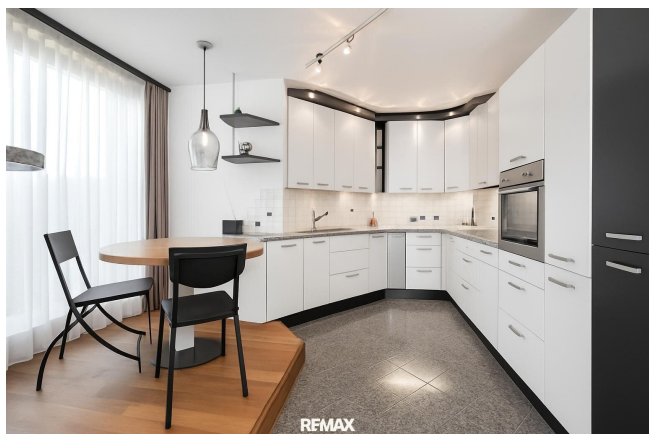
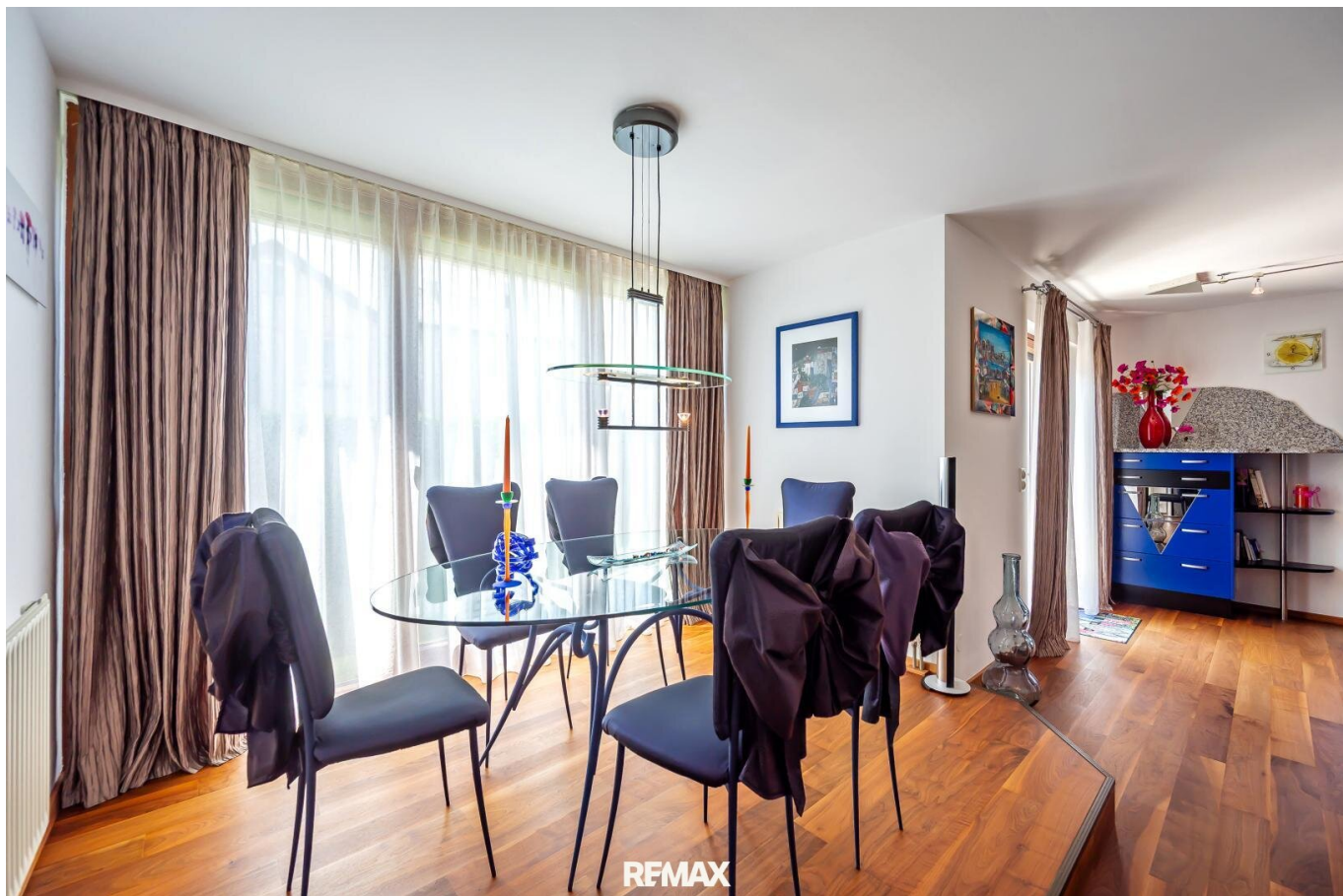
Ihr Ansprechpartner



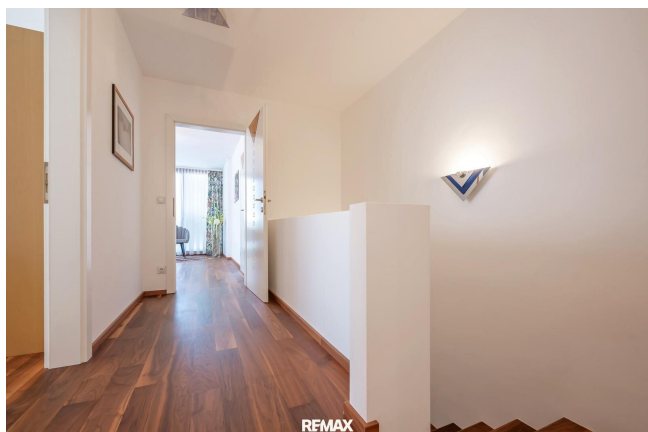
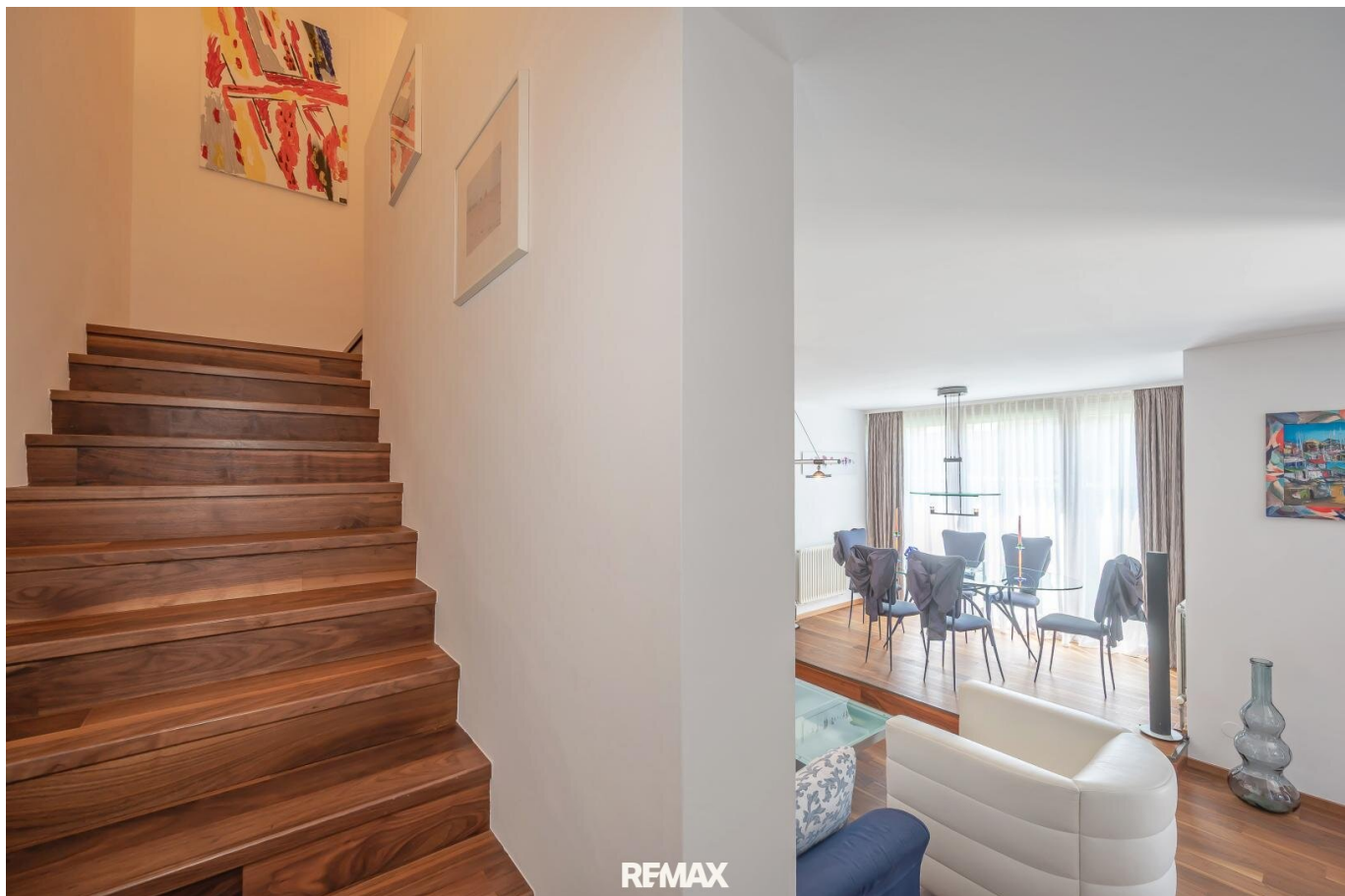
Mag. Georg Mayer

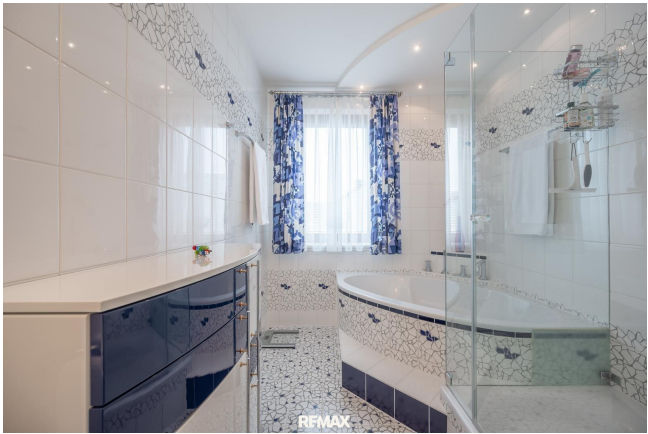


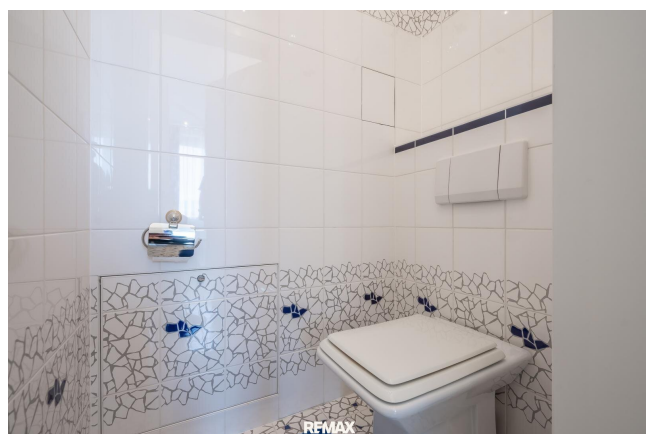
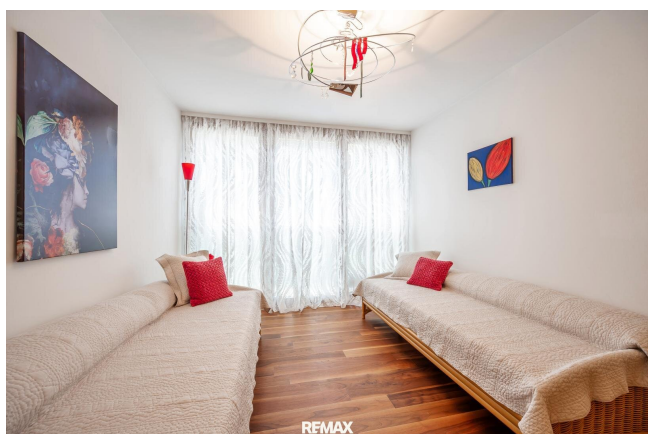


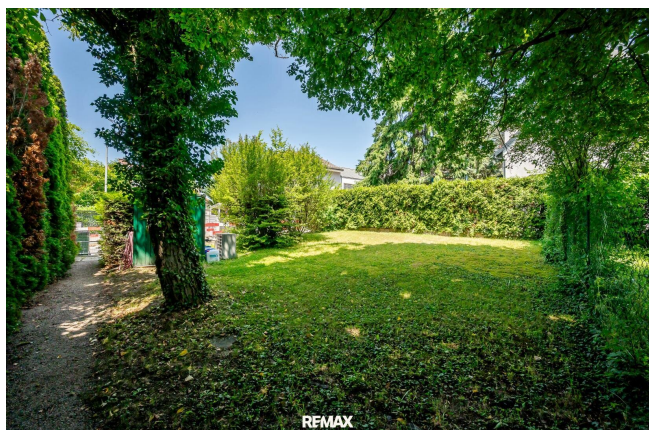














Wohnküche & Essplatz	41,61 m²
Vorzimmer	4,75 m²
Abstellraum	3,10 m²
WC	1,56 m²
Gesamt	51,02 m²

Alle Angaben sind Circa-Angaben

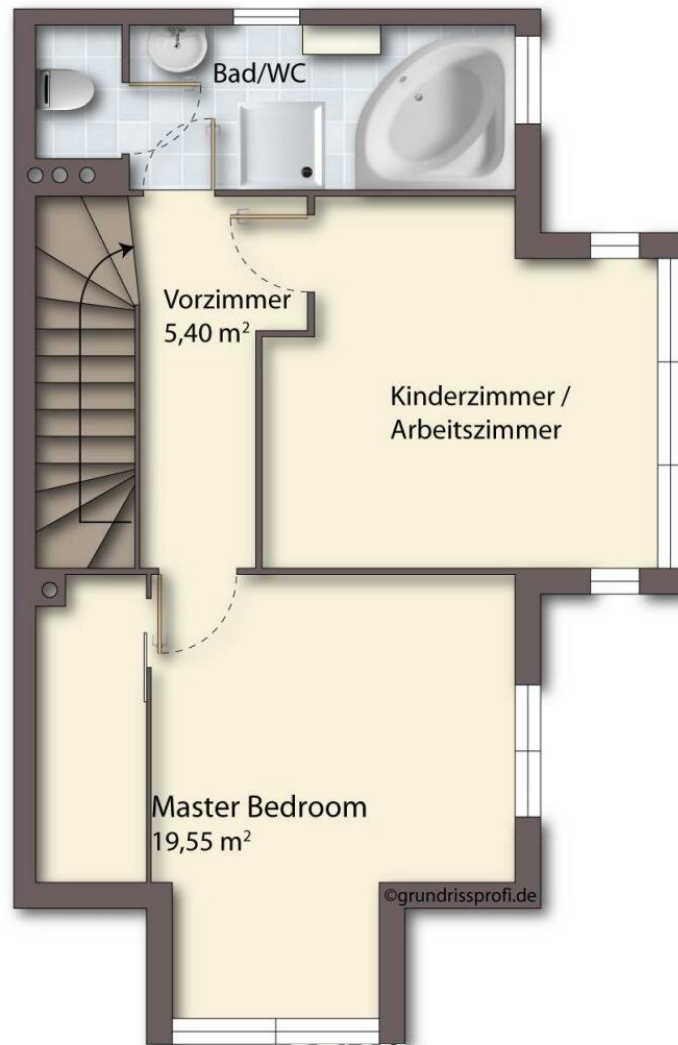
REMAX



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

REMAX





Objektbeschreibung

Sensationell aufgeteilte 98m² 3 Zimmer Garten Wohnung in Hietzinger Grünruhelage - für Paare die Platz schätzen oder Familien mit einem Kind - auch als Anlagewohnung geeignet

Zum Verkauf gelangt aufgrund Wohnsitzwechsels des Eigentümers Richtung West-Österreich, diese perfekt aufgeteilte und großzügige 3 Zimmer Gartenwohnung mit Terrasse und Eigengarten (ca. 50m²), inklusive einem Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage! Diese Wohnung besticht neben dem Grundriss & der ruhigen Lage, durch ihre hochwertige Ausstattung - angenehme neuwertige Parkettböden, freundliche stimmige Badezimmerfließen und weiße Fenster treffen auf geschmackvolles Interieur.

Die auf den Photos abgebildeten Möbel können, müssen aber nicht mit übernommen werden, lassen die Wohnung aber besser wirken.

Auf ca. 98m² finden Sie 3 große Zimmer (siehe beiliegender Grundrissplan) - die 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 mit Handwaschbecken ist ca. 1,56m² groß und liegt gleich neben an. 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, trotzdem ist die Privatsphäre durch die gepflegte Hecke geschützt, Außenjalousien halten die Wohnung angenehm kühl.

Das Obergeschoss erreicht man über eine schöne Vollholztreppe - das OG bietet neben 2 sehr großzügigen Schlafzimmern, auch ein Badezimmer mit Dusche & Eckbadewanne, sowie ein 2tes privates WC. Der Masterbedroom ist mit 20m² angemessen groß, die begehbare Garderobe ist räumlich abgetrennt und über eine Türe 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 ca. 150m² großer Allgemein-Garten, sowie ein der Wohnung zugeordneter Garagenplatz sowie ein trockenes Kellerabteil, im Eigentum, ab. Der Garagenplatz kann um 29.000 EUR zusätzlich erworben werden.

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:

-) Vorraum ca. 5,4m²
-) Badezimmer und WC ca. 10m²
-) Schlafzimmer 2 ca. 12m²
-) Schlafzimmer 1 mit begehbare Garderobe ca. 19,55m²

TTL ca. 47m² im OG

Die laufende monatlichen Kosten betragen inkl. Betriebskosten nur ca. 240 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 & Wohnung separat abgerechnet.

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. Ein Spar Supermarkt ist fußläufig erreichbar - ebenso der Eingang des Lainzer Tiergartens.

*) 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! Vertrauen Sie auf einen erfahrenen Immobilien Experten aus Hietzing!

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

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 <3.625m

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