Erstbezug: Topsanierte 3 Zimmer-Gartenwohnung + Veranda und 218m² Eigengarten - 1130 Wien



Küchenbereich

Objektnummer: 7977

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1909
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,04 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	218,00 m²
Keller:	1,70 m²
Heizwärmebedarf:	E 159,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	185,78 €
USt.:	10,00 €

Provisionsangabe:

30.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Astarte Aichholzer

Sitarz & Partner Immobilien GmbH
Kantgasse 1/ 2.OG
1010 Wien

T +43 664 401 96 53
H +43 664 401 96 53

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











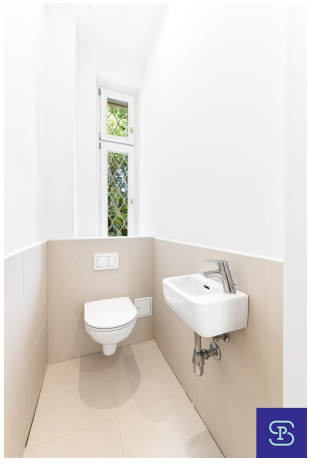






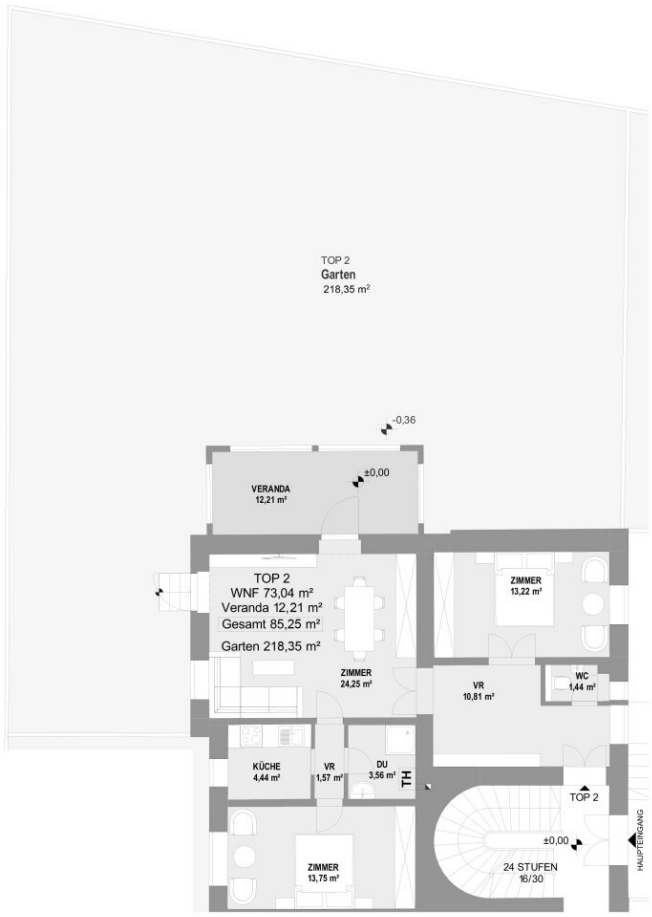














LAGEPLAN 1:500

TOP 2
WNF 73,04 m²
VERANDA 12,21 m²
Gesamt 85,25 m²

GARTEN 218,35 m²

GRUNDRISS M 1 : 100
HOCHPARTERRE

N

Objektbeschreibung

Exklusive 73m² Gartenwohnung + 12m² Veranda und Garten in Grün-Ruhelage!

Diese soeben hochwertig sanierte Gartenwohnung mit 73m² Wohnfläche + 12,21m² Veranda befindet sich in einer schönen Villa mit Garten in der Ghelengasse, unweit des Grüngebiets Dollwiese und Lanzer Tiergarten. Dieser Wohntraum besteht aus Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, 12,21m² Veranda, 2 Zimmern, Badezimmer, Vorraum und WC sowie ca. 218m² Eigengarten.

Ausstattung: Separate Küche mit Fenster*, 218m² großer Privatgarten, ruhige Garten- und Hoflage, Gasetagenheizung (Fußbodenheizung), neuer Fischgrätparkettboden, 3-fach-verglaste Fenster, Klimaanlage vorbereitet, Veranda mit elektrischer Fußbodenheizung, Kellerabteil, Fahrradraum.

* auf Wunsch kann eine Küche verbaut werden.

Die Wohnung liegt in einem sehr gepflegten Altbau mit neu sanierter Fassade und neu gestaltetem Garten, mitten in der Grünruhelage des 13. Wiener Gemeindebezirk. Viele Parks und Grünflächen in der Umgebung bieten Möglichkeiten für Ausflüge, Sport oder Radtouren. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs bieten eine gute Infrastruktur und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in nächster Umgebung. Viele Cafés und Restaurants, sowie eine hervorragende öffentliche Anbindung machen die Lage dieser Wohnung besonders ansprechend. Wunderschöne Lage für Naturliebhaber & Stadtmenschen in ruhiger Günlage mit direkter Anbindung an die Stadt. In unmittelbarer Nähe laden der Rote Berg mit Spielplatz und Outdoor-Fitness-Park, der Lainzer Tiergarten mit der Hermesvilla sowie der Hohenauer Teich zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein.

Gute öffentliche Verkehrsanbindung (Busstation 54A und 54B direkt vor dem Haus); die U4 Station Ober St. Veit ist mit dem Bus erreichbar.

Die Wohnung wird ab sofort im Wohnungseigentum verkauft!

Kaufpreis € 850.000,-

BK netto € 185,78

Reparatur-Rücklage € 96,33

Vermittlungsprovision 3% vom KP zuzügl. 20% USt.

KONTAKT: Frau Mag. Aichholzer 0664 401 96 53

Email: aa@sitarz.at

Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: www.sitarz.at

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap