Doppelhaushälfte mit Maisonette Charakter am Küniglberg beim ORF



Visualisierung Wohn-Essbereich

Objektnummer: 1609/457107

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,86 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	153,94 m²
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	580.000,00 €
Betriebskosten:	230,62 €
Heizkosten:	246,26 €
USt.:	63,89 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Akad. M&SWU Alexandra Fellner

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

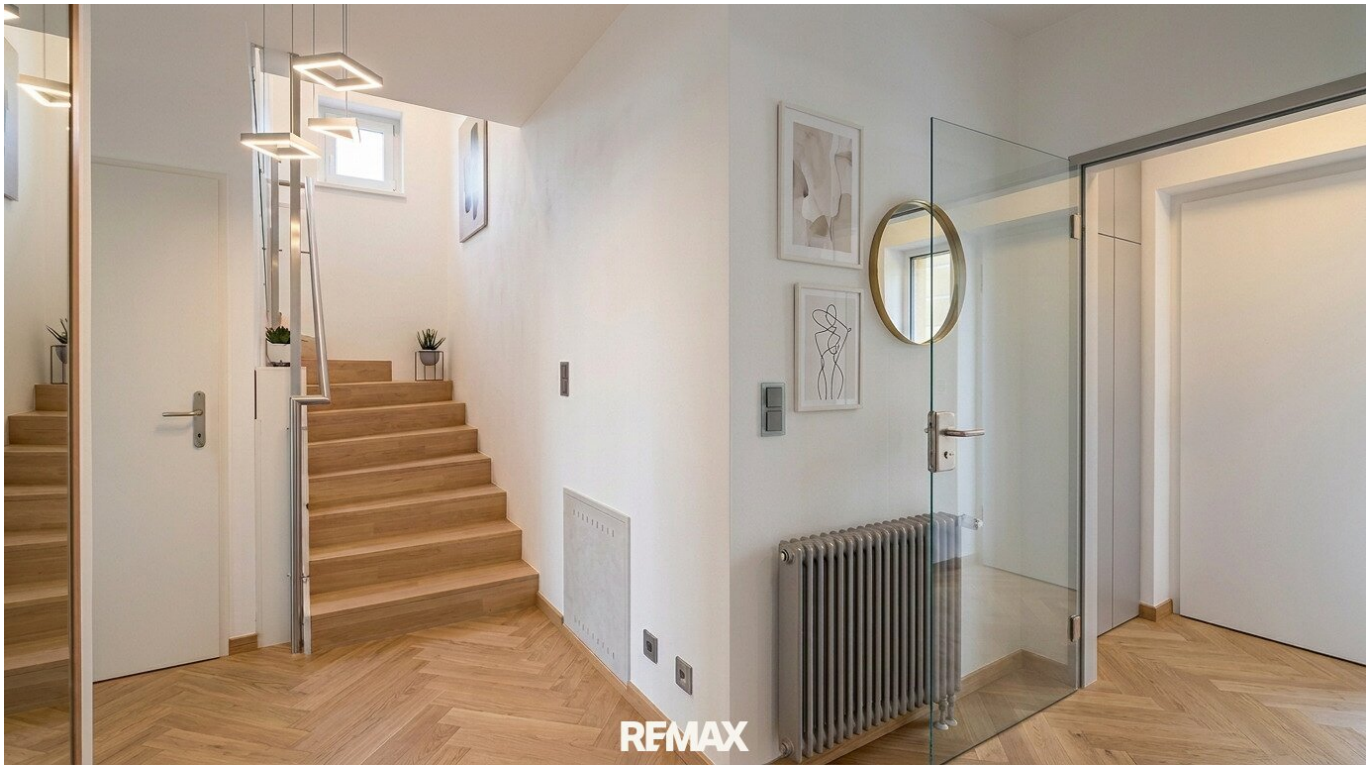

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

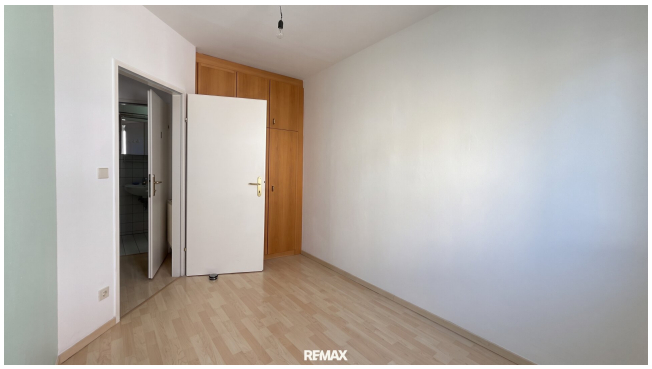

RE/MAX

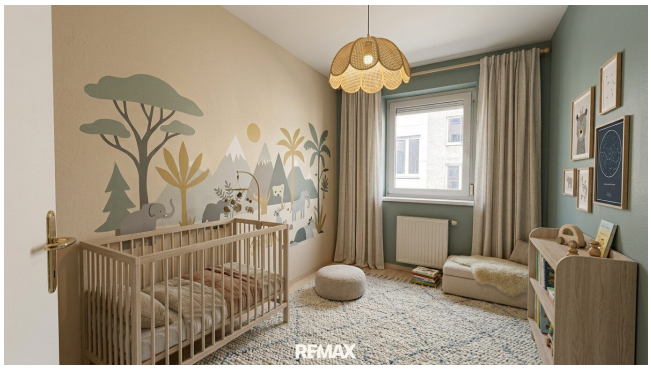







RE/MAX

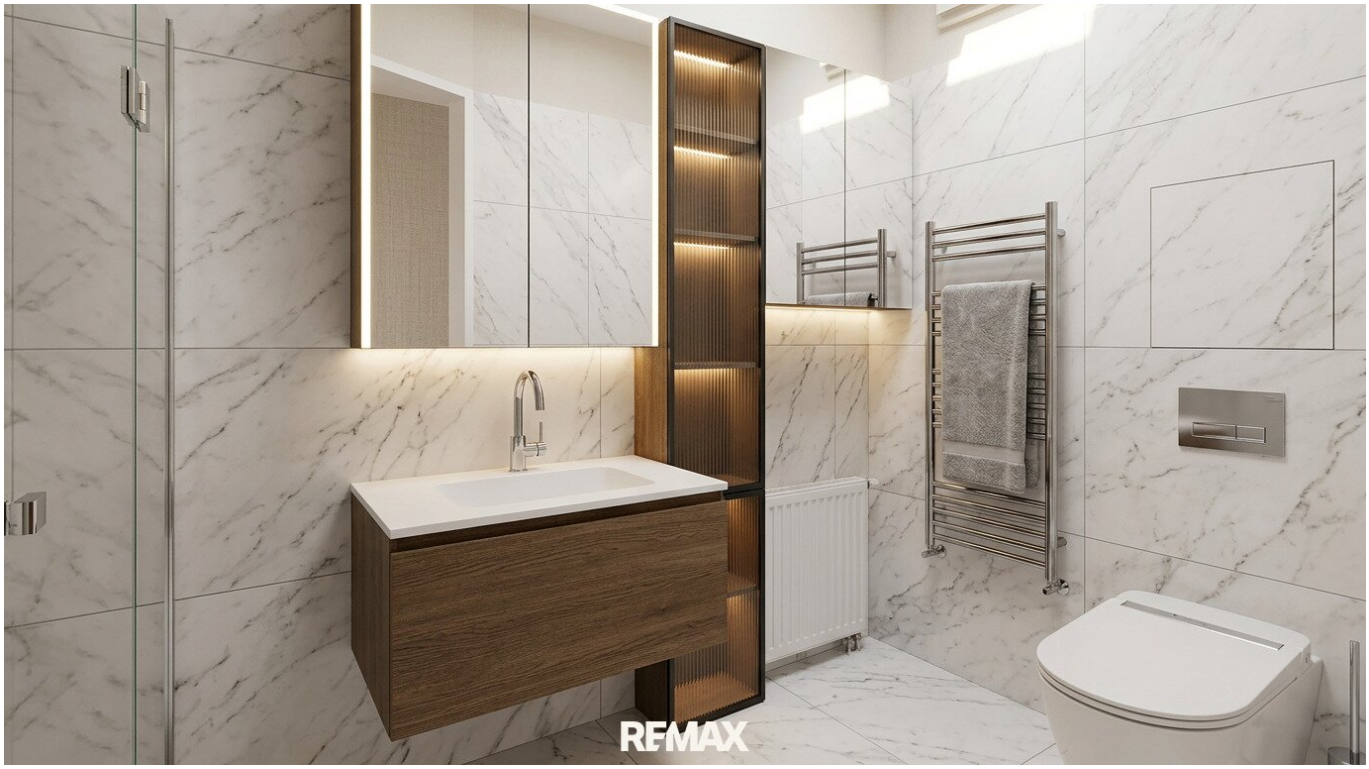

RE/MAX


RE/MAX

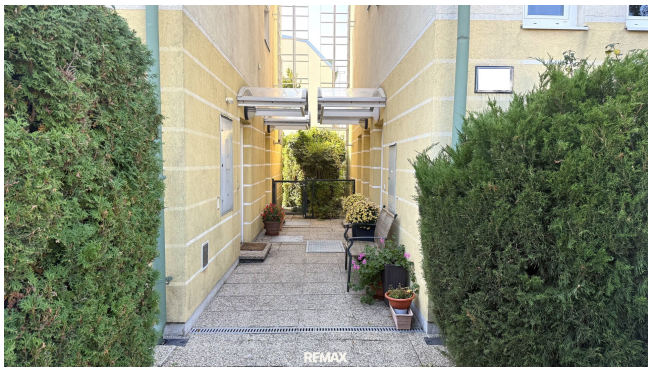

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

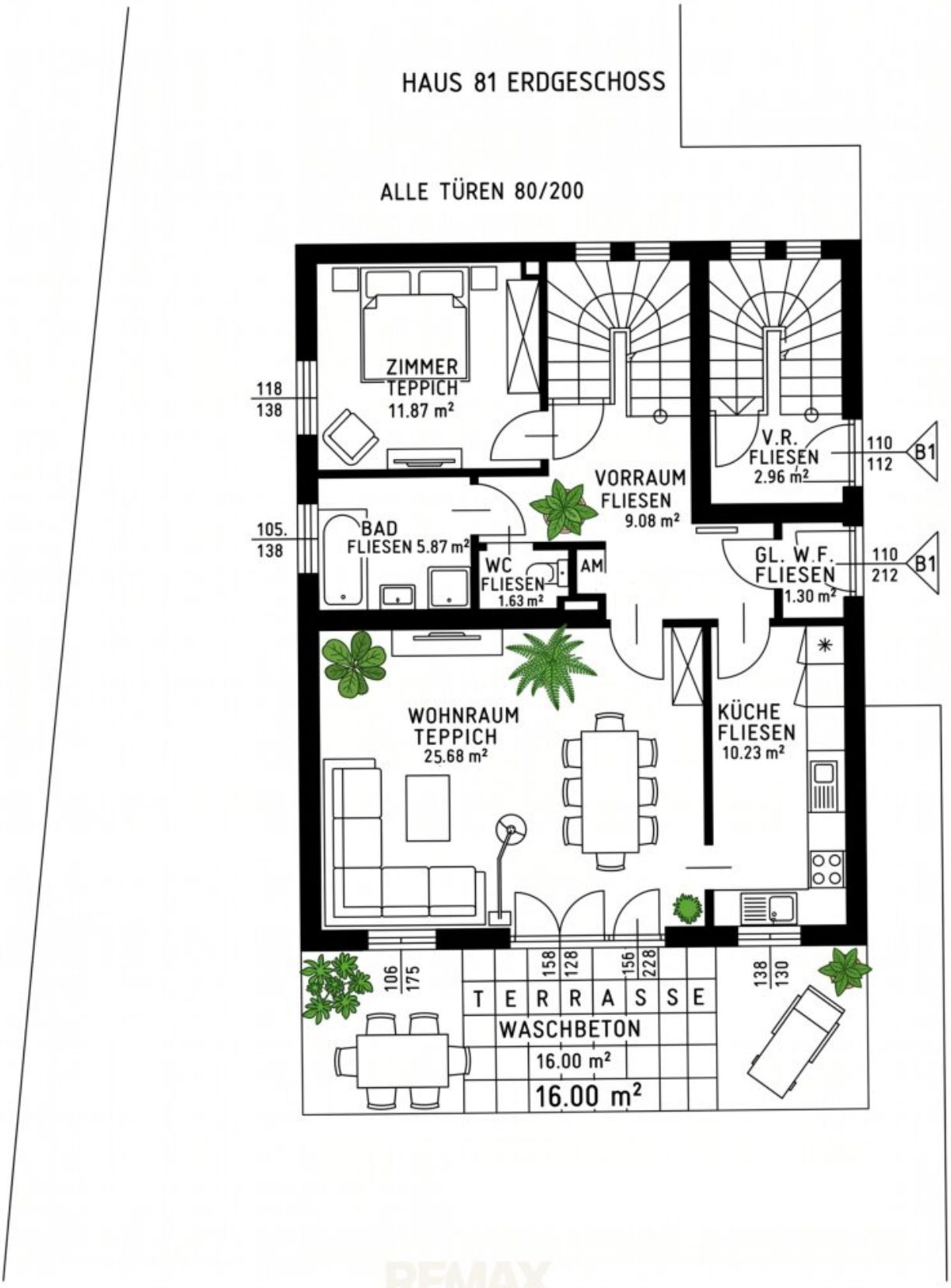

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

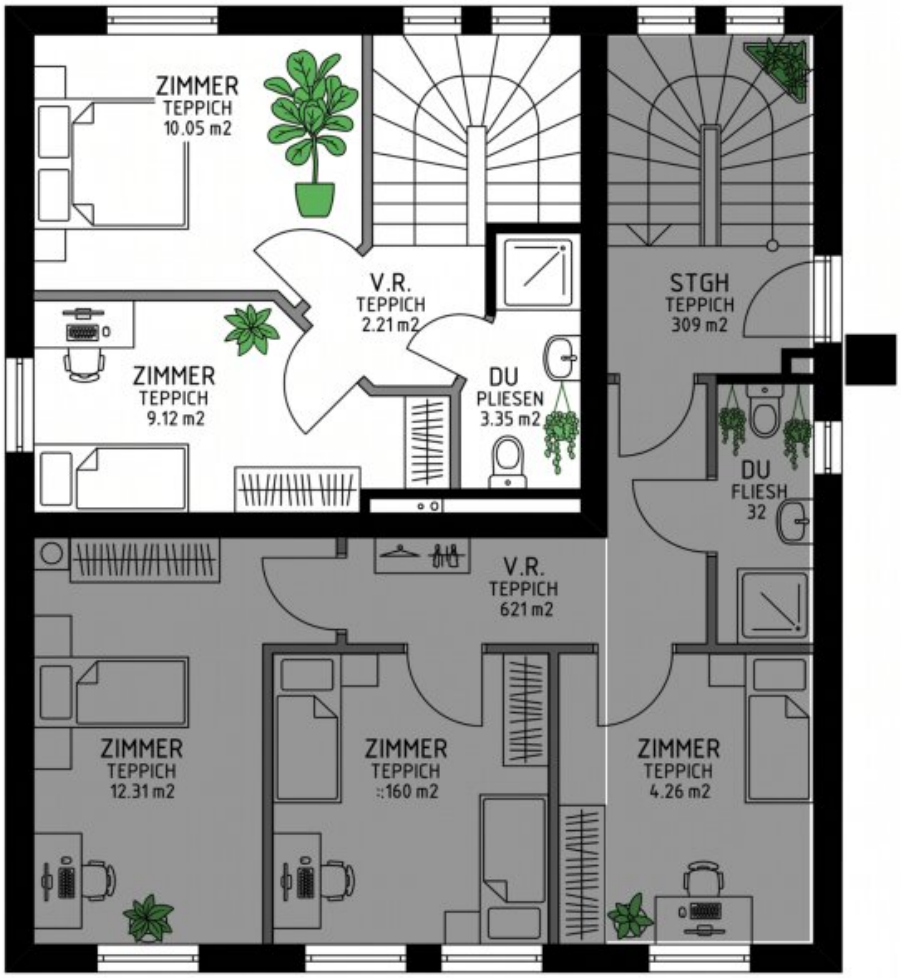

RE/MAX


RE/MAX

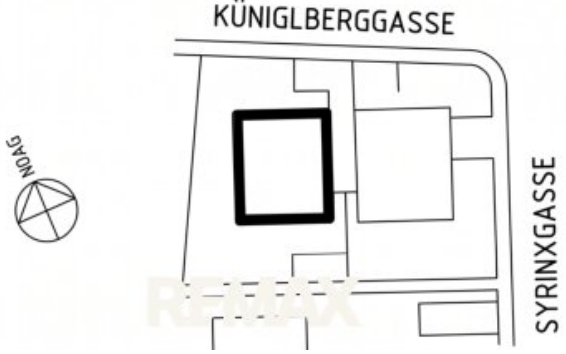

HAUS 81 ERDGESCHOSS
ALLE TÜREN 80/200
ZIMMER
TEPPICH
11.87 m²
118
138
V.R.
FLIESEN
2.96 m²
110
112
B1
VORRAUM
FLIESEN
9.08 m²
105.
138
BAD
FLIESEN 5.87 m²
WC
FLIESEN
1.63 m²
AM
GL. W.F.
FLIESEN
1.30 m²
110
212
B1
WOHNRAUM
TEPPICH
25.68 m²
KÜCHE
FLIESEN
10.23 m²
106
175
158
128
156
228
T E R R A S S E
WASCHBETON
16.00 m²
16.00 m²
138
130

B1

WOHNUNGSGRÖSSE	96.05 M2
EINLAGER RAUM	3.57 M2
TERRASSE	10.00 M2



HAUS B1 1. STOCK ALLE TÜREN 80/200



Objektbeschreibung

Gartenwohnung / Doppelhaushälfte am Küniglberg

Die gegenständliche Doppelhaushälfte befindet sich in absolut begehrter Grünruhelage im 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing – direkt gegenüber dem bekannten ORG am Küniglberg. Der Küniglberg ist ein Ausläufer des Wienerwaldes und steht für naturnahes Wohnen bei gleichzeitig ausgezeichneter Infrastruktur.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, viel Grünraum sowie eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum aus.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine attraktive Gartenwohnung in Form einer Doppelhaushälfte mit Maisonette-Charakter. Diese erstreckt sich somit auf 2 Ebenen, darüber liegt dann nochmals zwei Stockwerke die weitere andere Wohneinheit, die jedoch einen separaten Zugang hat, sowie eine Freifäche (Terrasse), oberhalb, Richtung Garten. **Betriebskosten sind inklusive Heiz- und Warmwasserkostenpauschale!**

Aufteilung:

- **Wohnfläche:** ca. 92 m²
- **Garten:** ca. 154 m²
- **Terrasse:** ca. 11 m²

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Ebenen:

Untergeschoss (Maisonette-Ebene)

- Vorzimmer
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Separate Küche (Visualisierung zeigt Öffnung zu Wohn-Essbereich)
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

- Separate Toilette mit Handwaschbecken
- Geräumiger Abstellplatz

Obergeschoss

- Zwei kleinere Zimmer (ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)
- Kleines Badezimmer mit Dusche und Toilette

Ausstattung

- **Parkettböden** in den Wohnräumen
- **Fliesenböden** in Nassräumen
- Außenjalousien mit Handzug
- Gartenhaus für Gartengeräte
- Eigener Garten mit großzügiger Fläche
- Kunststofffenster mit händisch bedienbaren Aussenjalousien
- Zentralheizung mit Gas
- **Stapelparker-Stellplatz inklusive**

Freizeit & Erholung

Die Lage bietet hervorragende Freizeitmöglichkeiten:

- **Parkanlage Küniglberg** mit Spielplatz, Sportflächen und weitläufigen Grünflächen
- Roter Berg – beliebtes Naherholungsgebiet mit Panorama
- Lainzer Tiergarten – Naturparadies für Spaziergänge und Sport
- Diverse Sportanlagen, Tennisplätze und Schwimmbäder im Bezirk

- Zum **Schloss Schönbrunn** sind es nur etwa **2 km Luftlinie**
- Der **Tiergarten Schönbrunn** liegt sogar nur rund **1–1,3 km entfernt**

Bildungseinrichtungen

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Schulen und Kindergärten:

- Gymnasium Wenzgasse & Gymnasium Fichtnergasse
- Waldorfschule Feldmühlgasse
- Kindergarten „Nestchen am Küniglberg“ mit naturnahem Konzept
- Weitere Kindergärten und Bildungseinrichtungen im Umkreis

Nahversorgung & Infrastruktur

Die tägliche Versorgung ist bestens gewährleistet:

- Neuer Supermarkt (BILLA) in fußläufiger Nähe am Küniglberg
- Weitere Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte im Umfeld
- Apotheken und Ärzte in unmittelbarer Umgebung (teilweise < 500 m)
- Banken, Post und diverse Dienstleister

Zusätzlich stehen zahlreiche Restaurants, Cafés und Geschäfte zur Verfügung.

Gesundheit & öffentliche Einrichtungen

- **Klinik Hietzing (ehem. Krankenhaus Lainz)** sowie weitere Spitäler im Bezirk
- Ärztezentren und Apotheken in der Nähe
- Polizeistation im Umkreis vorhanden

Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsmittel

- **Buslinie 56A** – direkte Verbindung zum ORF-Zentrum und Richtung Hietzing
- **Straßenbahnlinie 60** – Verbindung Richtung Hietzing & Rodaun
- **U-Bahn U4 (Station Hietzing)** – schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt (Karlsplatz, Wien Mitte)
- **S-Bahn S80 (Station Speising)** – Verbindung Richtung Hauptbahnhof und Westen Wiens

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine ausgezeichnete Anbindung

Individualverkehr

- Schnelle Anbindung an die **Westausfahrt (B1)** Richtung Wien Zentrum und Westen
- Anschluss an die **Westautobahn (A1)** in kurzer Fahrzeit erreichbar
- Gute Verbindung Richtung Südautobahn über den Lainzer Tunnel

Zusammenfassung

Diese Doppelhaushälfte vereint:

- Ruhige Grünlage am Küniglberg
- Familienfreundliche Raumaufteilung
- Großer Eigengarten
- Hervorragende Infrastruktur
- Sehr gute Verkehrsanbindung

Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die naturnah und dennoch

stadtnah in guter Lage wohnen möchten!

RECHTLICHE HINWEISE:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**

Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist nicht gebunden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap