Garconniere mit Terrasse in top Lage *Althietzing* U4 Nähe



Objektnummer: 941

Eine Immobilie von Olymp Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1958
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m²
Nutzfläche:	78,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 151,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,51
Kaufpreis:	240.000,00 €
Betriebskosten:	105,31 €
USt.:	17,96 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Evelyne Rauscher

Olymp Realitäten GmbH
Jasomirgottstraße 2
Stephanspl A-1010 Wien

T +43 (1) 535 23 45
H +43 (664) 253 76 76
F +43 (1) 535 23 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





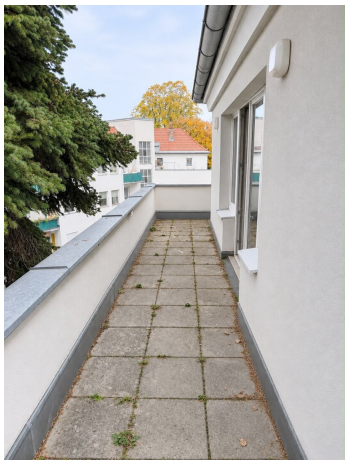






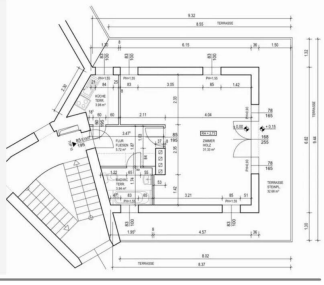


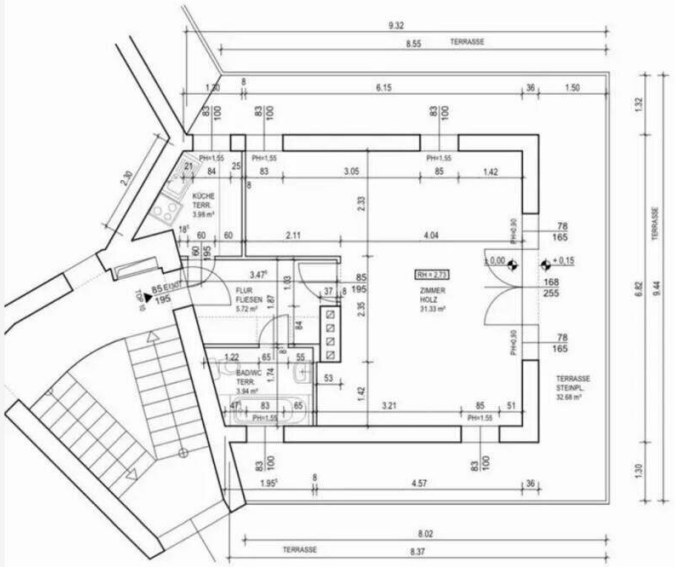











9.32
8.55
TERRASSE
6.15
1.50
1.32
9.44
TERRASSE
KÜCHE
TERR.
3.98 m²
FLUR
FLIESEN
5.72 m²
ZIMMER
HOLZ
31.33 m²
BAD/WC
TERR.
3.84 m²
TERRASSE
STEINPL.
32.68 m²
RH = 2.71
PH=1.55
PH=0.80
± 0.00
+ 0.15
8.02
8.37
TERRASSE

Objektbeschreibung

Dachgeschosswohnung in zentraler Grünruhelage / nahe Schönbrunn & Villa Schratt // U4 Hietzing

Die Wohnung befindet sich im letzten Liftstock eines gepflegten Hauses.

Keine Dachschrägen!

Gartenseitig!

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.

Highlights:

- Bestlage im 13. Bezirk / Hietzinger Platzl/ Schönbrunn
- Letzter Stock mit Lift
- Rundum begehbare Dachterrasse (33 m²)

- Helle, loftartige Raumgestaltung
- Großes Entwicklungspotenzial

Heizkosten: **€ 98,33 inkl. 20% USt**

Rücklage Haus: € 115.636,00

Rücklage Lift: € 621,59

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

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.