360° TOUR / Einfamilienvilla mit großem Garten und Garage in bester Grünlage von Hietzing



Objektnummer: 1270

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	250,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	1.550.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12
1180 Wien

T +43 1/47 097 17











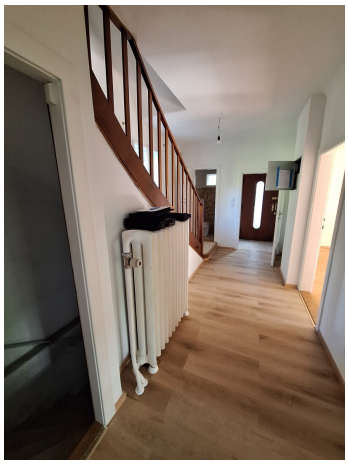






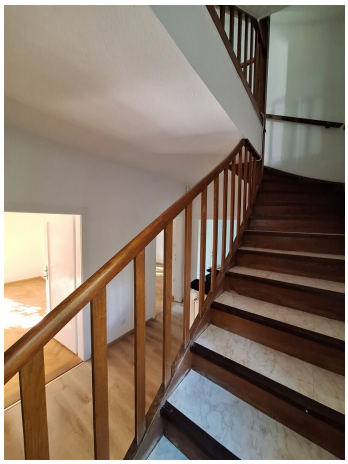








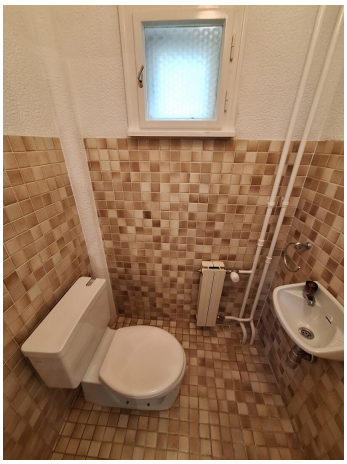


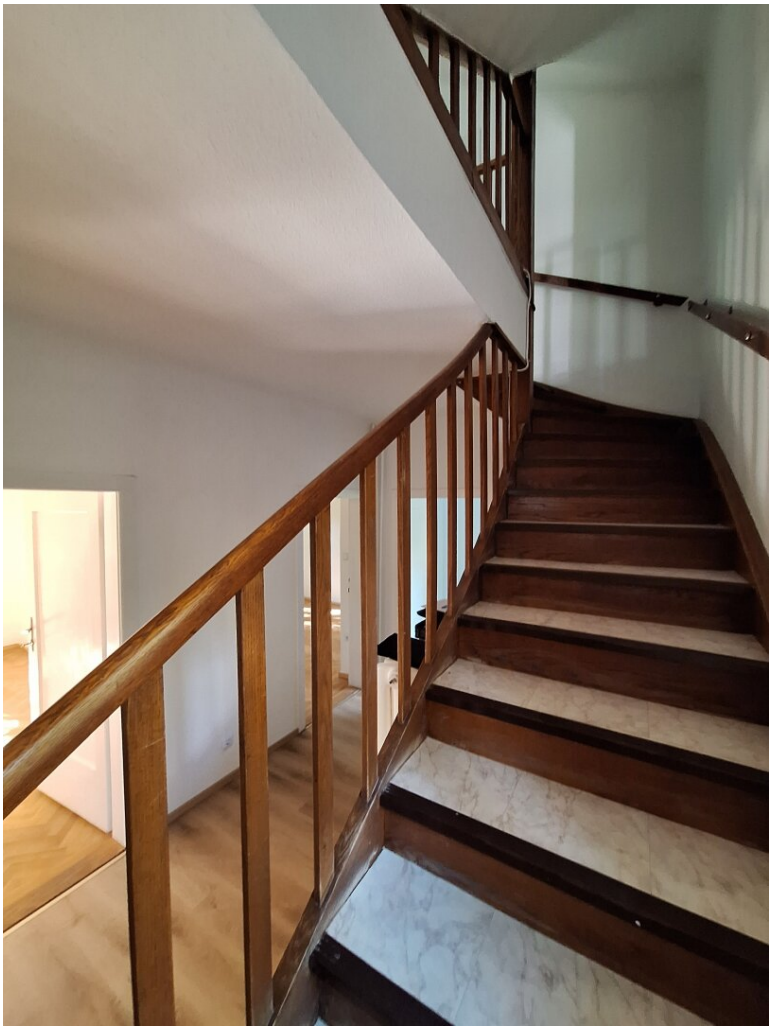






















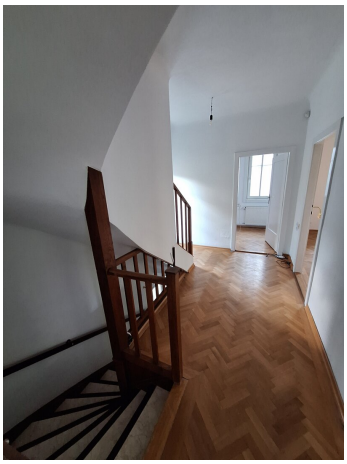








































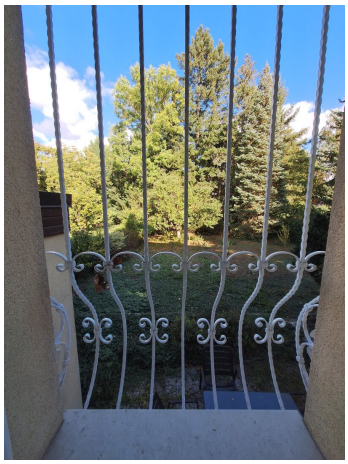






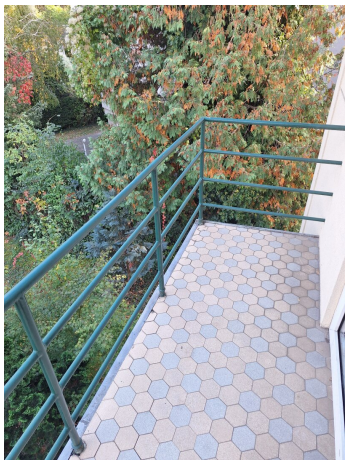






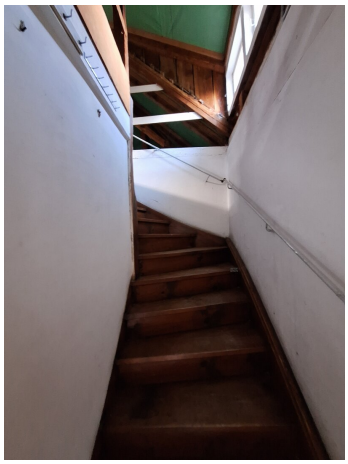




















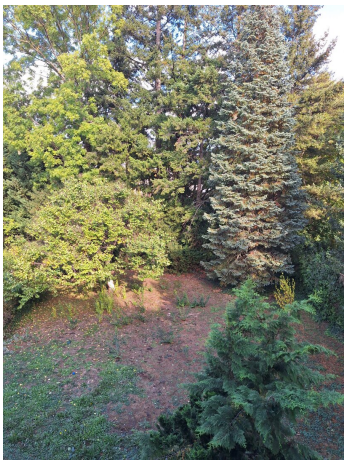




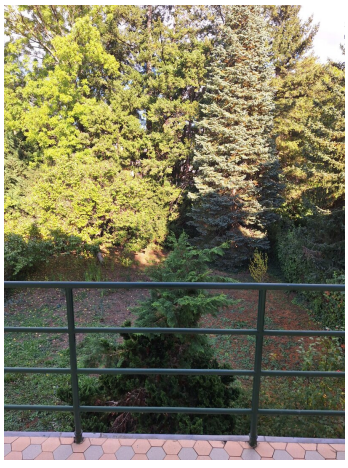















































OCHSNER





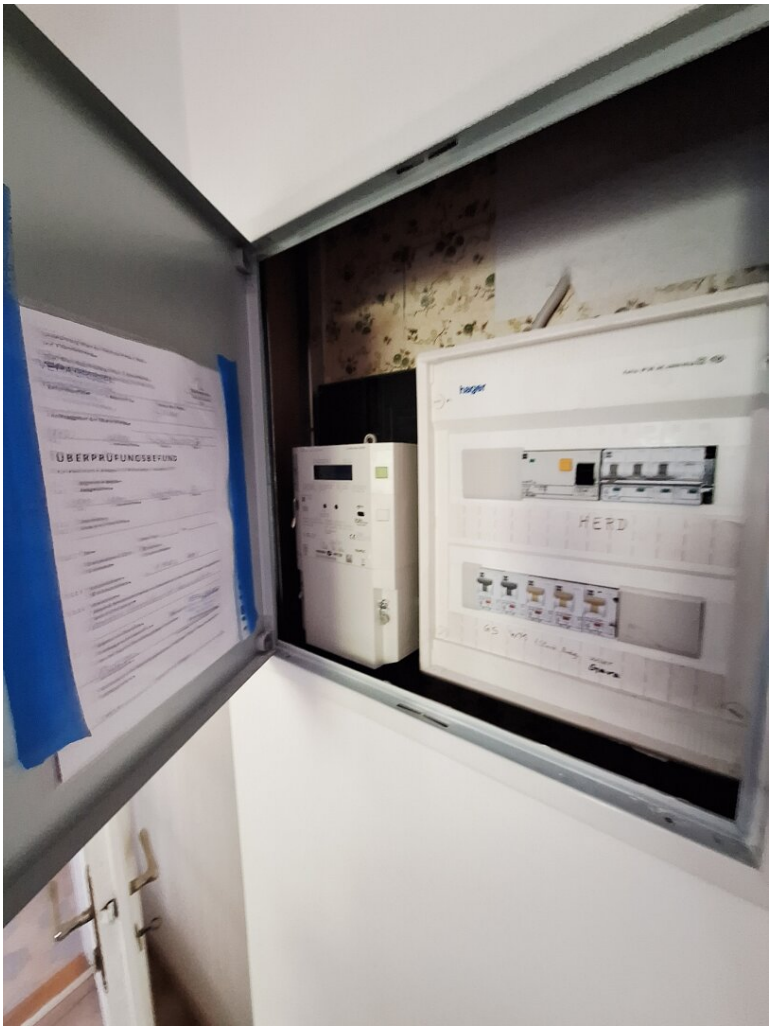




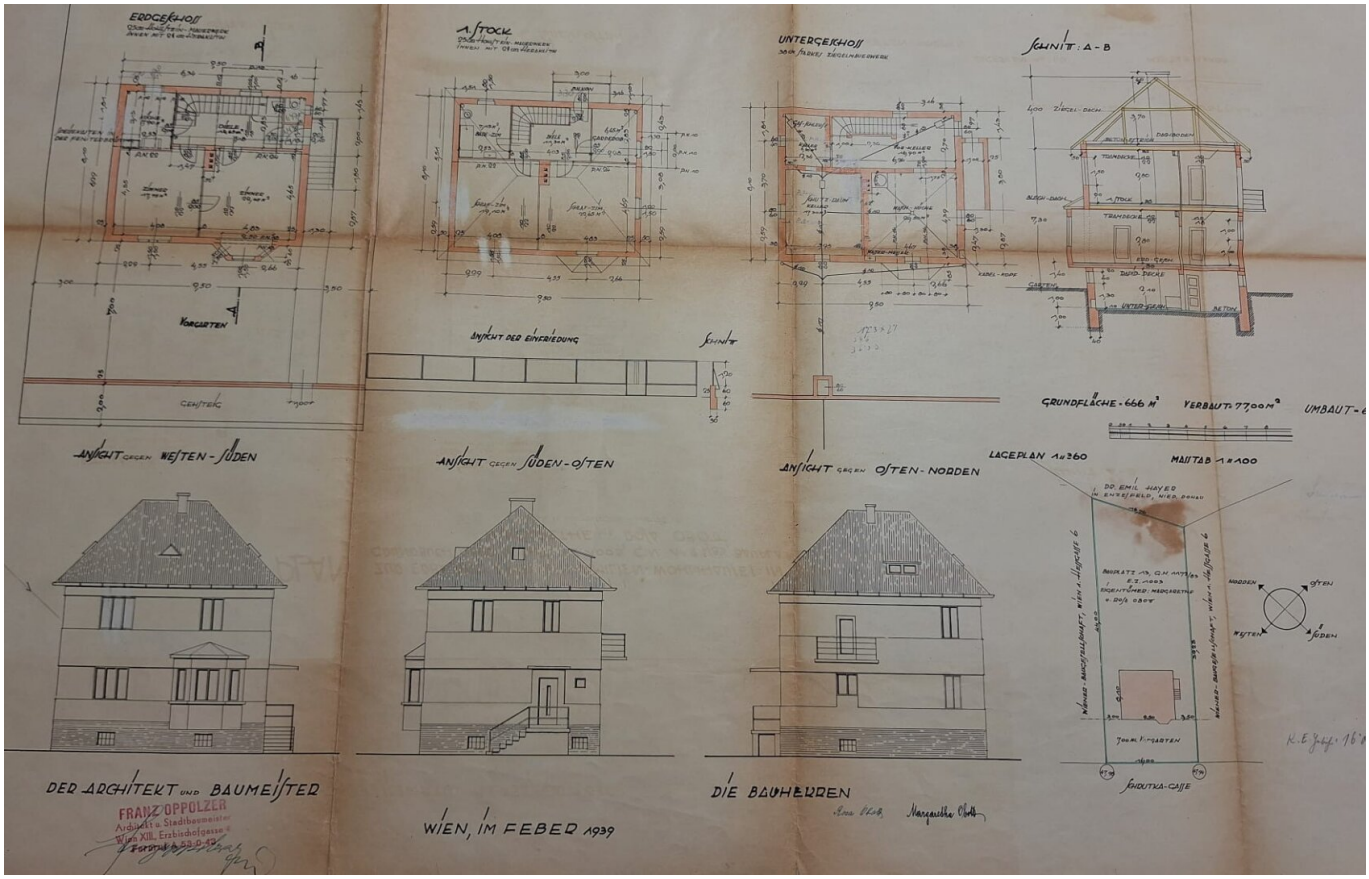







ÜBERPRÜFUNGSBEFUND
HERD




EDGESCHOSS
1. STOCK
UNTERGESCHOSS
SCHNITT: A-B
VORGARTEN
GEHSTEIG
ANSICHT DER EINFRIEDUNG
SCHNITT
GRUNDFLÄCHE = 666 M²
VERBAUT: 77,00 M²
UMBAUT = 6
ANSICHT GEGEN WESTEN - SÜDEN
ANSICHT GEGEN SÜDEN - OSTEN
ANSICHT GEGEN OSTEN - NORDEN
LAGEPLAN 1:1250
MASSTAB 1:1000
DO. EMIL HAYER
IN ENZERSFELD, NIED. DONAU
NORDEN
OSTEN
WESTEN
SÜDEN
DER ARCHITEKT UND BAUMEISTER
FRANZ OPPOLZER
Architekt u. Stadtbaumeister
Wien XIII. Erzbischofgasse
WIEN, IM FEBER 1939
DIE BAUHERREN

Objektbeschreibung

Einfamilienvilla mit ebenen Garten und Garage in bester Grünlage von Hietzing - Nähe Trazerberggasse.

Zum **exklusiven** V**erkauf** gelangt eine ca. im **Jahre 1920** errichtete **Einfamilienvilla** in **bester Grünwohnlage** von **Hietzing/Trazerberggasse/Roter Berg.**

- **Dieses Villenobjekt** mit einer **Gesamtnutzfläche von ca. 250m²** (ca. 130m² Wohnfläche Erdgeschoß und Obergeschoss sowie ca. 120m² Nutzfläche für Keller, nicht ausgebautes Dachgeschoß und Garage), **verfügt** über 5 Zimmer, einen **ebenen Garten und eine Garage mit Flachdach.**

- Auf Grund der großzügigen **Gartengröße** bestünde auch **ev. die Möglichkeit zur Errichtung eines Pools oder eines Schwimmteiches.**

- Der ebene **Garten** selbst eignet sich ideal zur **Erholung** oder als **Spielmöglichkeit für Kinder -** es besteht derzeit eine große **Gartenterrasse.**

- **Über den Vorgarten gelangt** man über **einige Stiegen** in einen **Vorraum** und in **weiterer Folge in das Vorzimmer -** das **EG des Objektes ist somit erhöht angelegt**.

- Vom **Vorraum aus betritt man die weiteren Zimmer dieser Etage** - **auf dieser Wohnebene befindet** sich die **Küche** (unmöbliert) ein **Erkerwohn-/Esszimmer,** ein weiteres **Zimmer** sowie ein **WC**.

- **Über den Vorraum gelangt** man über eine **Holzstiege** in den **Vorraum** des **Obergeschosses, von dem alle Zimmer dieser Etage zentral begehbar** sind - hier befinden sich **2 große Zimmer,** ein kleiner, gartenseitiger **Balkon** und ein weiteres**,** kleines **Zimmer** sowie das **Badezimmer**

- Vom **OG** aus gelangt man über eine **Holztreppe** ins **Dachgeschoss** - das **Dachgeschoß könnte bei Bedarf ausgebaut werden** und Platz für **ev. 2 weitere Zimmer** sowie ein **Bad oder ein Loft** bieten - dies wäre mit einem Architekten des Vertrauens abzustimmen, ebenso wie **die ev. gartenseitige Erweiterung der Wohnfläche**.

- **Das Objekt ist sehr gut an den öffentlichen verkehr angeschlossen (53A, 53B, 54B, U4 Station Ober St. Veit** in ca. 10 Gehminuten, Bushaltestellen in ca. 2 Gehminuten**)**

- **Zentrum Hietzing gut erreichbar**

- **Bestlage von Ober St.-Veit - unmittelbare Nähe zum Roten Berg.**

- **gute Infrastruktur** , unmittelbare **Nähe zum Roten Berg**

- **Kindergarten, Einkaufmöglichkeiten, bestes Erholungs- und Freizeitangebot**

- **Widmung: WI,6,5m, offen,** GST-Fläche 583m², Bauf.(10) 24m², Gärten(10) 559m², Bauf.(10) 83m², **GESAMTFLÄCHE 666m²**, Legende: Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude), Gärten(10): Gärten (Gärten)

- Das **Objekt wird transaktioniert wie es liegt und steht** - **gerne kann das Objekt vom Interessenten einer technischen** (Sanierungsbedarf, Bauzustand, etc.) **und rechtlichen Überprüfung unterzogen werden** (die Kosten hierfür trägt der Kaufinteressent) - es besteht **Adaptierungsbedarf**.

- **Sehr gerne übermitteln wir auf Wunsch und bei näherem Interesse weiterführende Unterlagen zum kausalen Objekt** (Bauakt - dieser wurde ausgehoben, GB-Auszug, Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt, Widmungsunterlagen, etc.).

- **Der Kaufpreis versteht sich als VB.**

- **Energieausweis liegt noch nicht vor!**

- **Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!**

- Die Angaben zum kausal offerierten Objekt wurden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers erhoben.

- Für Angaben, die auf Informationen des Verkäufers oder einer Behörde beruhen, kann keine Gewähr geleistet werden.

- Nebenkostenübersicht liegt dem Anbot bei. Gemäß § 6 MaklerG sowie § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin.

- Dieses Angebot ist ausschließlich für den Angebotsadressaten bestimmt, daher ist eine Weitergabe an Dritte nur mit ausdrücklicher Zustimmung in Schriftform gestattet.

- Änderungen vorbehalten.

360 Grad-Tour Link: https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ0FY

Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - Kontakt: siehe Angebotsunterlagen.

Raumaufteilung und Ausstattung:

EG:

- Vorraum

- Küche - unmöbliert, Anschlüsse vorbereitet

- Erkerzimmer - Esszimmer/Wohnzimmer
- Zimmer
- WC
- Aufgang ins OG (Holztreppe)
- Abgang Keller (Betonstiege)

OG:

- Vorraum
- Zimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC, Bidet, Handwaschtisch, Fenster
- kleines Zimmer
- Aufgang ins nicht ausgebaute DG (Holztreppe)
- kleiner, gartenseitiger Balkon

DG:

- nicht ausgebaut

KG:

- Raum 1 (mit Fenster)

- Raum 2 - Heizraum (Wärmepumpe)

- Raum 3 (mit Fenster)

- kleiner Raum 3 (mit Fenster)

- Garage (ca. 8,5mx2,6m) und ein Außenstellplatz

- Vorgarten

- Garten

- Parketten, Kunststoffböden, Fliesenböden

- größtenteils Kunststofffenster

- Satzanlage

- Dach mit Strangfalzziegel eingedeckt

HINWEIS:

Das **Erstauftraggeberprinzip**, auch als **"Bestellerprinzip"** bekannt, **tritt mit 01.Juli 2023 für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen in Kraft**. **Ab 01.Juli 2023 unterliegen Wohnungen, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, die zu reinen Wohnzwecken vermietet werden, dieser Rechtslage und somit ist der Mietwerber / Mieter dem Grunde nach vom Maklerhonorar befreit - es gilt der §17a des Maklergesetz-Änderungsgesetz (MaklerG-ÄG). Im Falle der Anmietung einer Wohnung als Dienstwohnung gelangt die neue Rechtslage nicht zur Anwendung - in diesem Fall erlauben wir uns höflichst ein Maklerhonorar gemäß Immobilienmaklerverordnung (IMV) §20 unter Berücksichtigung des § 24 IMV in der Höhe von 2 Bruttomonatsmieten zuzüglich Ust. in Rechnung zu stellen**. Dies Gesetzesquellen sowie viele weitere, nützliche Informationen und Rechtsquellen finden sie unter der Homepage unter dem Punkt Downloads (www.schiffer-immobilien.at/downloads). Wird der Immobilienmakler jedoch zuerst vom Immobiliensuchenden beauftragt und kommen die einschlägigen Bestimmungen und Ausnahmen des §17a MaklerG-ÄG nicht zum Tragen, kann mit dem Mietwerber / Mieter ein Maklerhonorar gemäß der Immobilienmaklerverordnung (IMV) vereinbart werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir im Falle der Anwendbarkeit des Erstauftraggeberprinzips ausschließlich für den beauftragenden Vermieter tätig werden, somit kein Honorar seitens des Mieters zu bezahlen ist und daher auch kein Maklervertrag, mit allen daraus erwachsenden

Verpflichtungen, mit dem Interessenten zustande kommt!

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposè zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

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

Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap