# Winzerhaus: 4-Zimmer-Wohnung in Hietzing - barrierefrei wohnen mit Garten



Behandlungsraum/Office

## Objektnummer: 3076

## Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 90,52 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 20,86 m² |
| **Keller:** | 2,57 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 56,96 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,93 |
| **Kaufpreis:** | 639.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 189,70 € |
| **USt.:** | 3,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pino Reinhard Lux**

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH







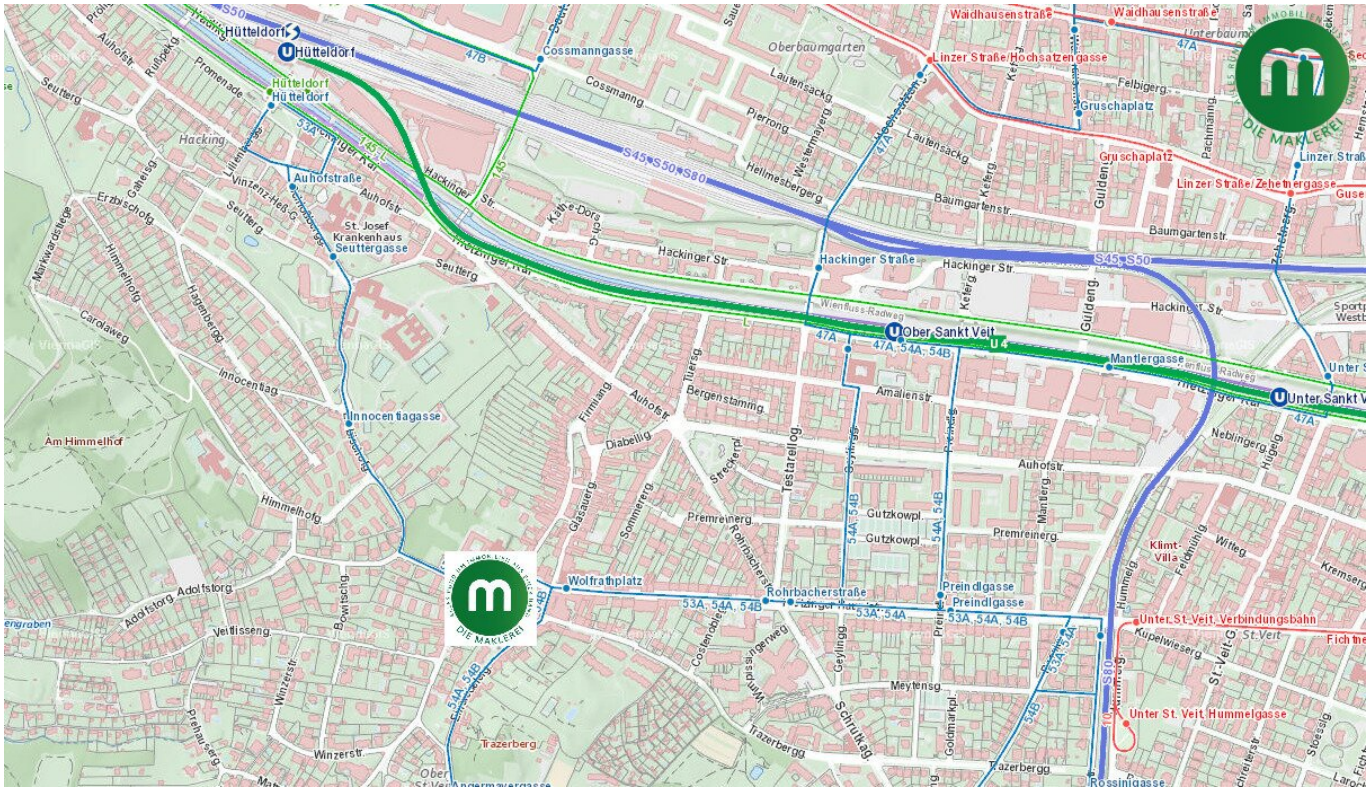


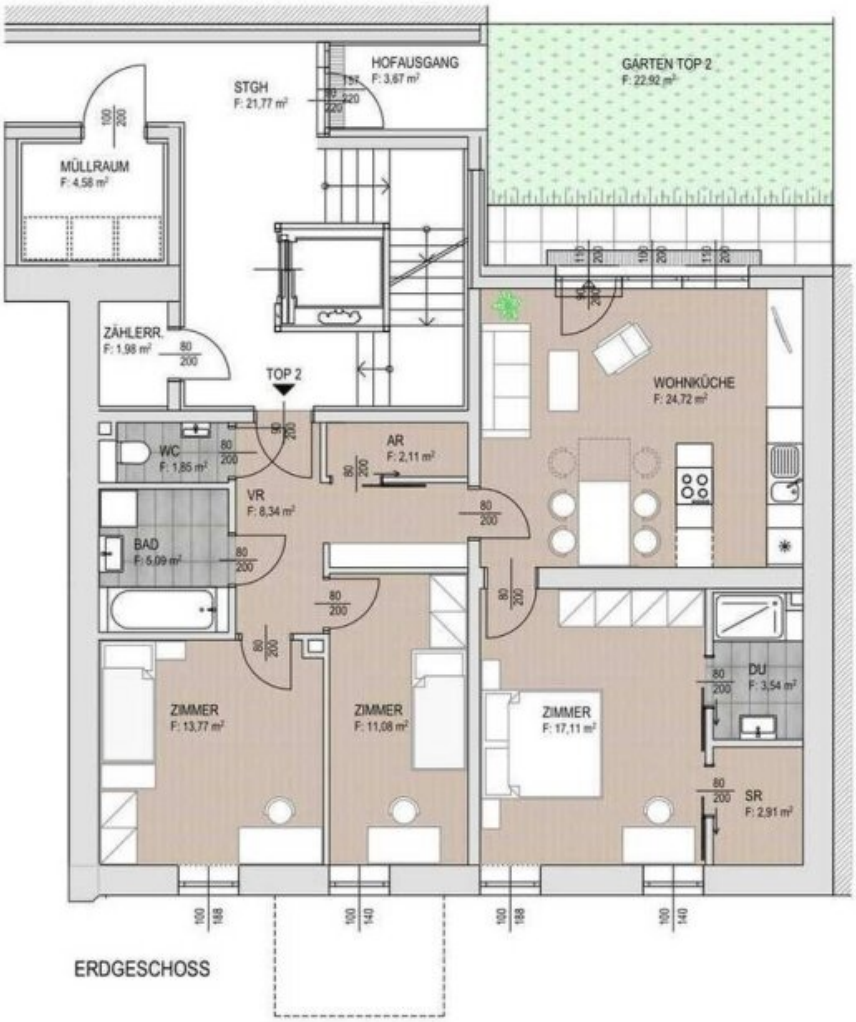









Hütteldorf
Hütteldorf
Hütteldorf
Hütteldorf
Auhofstraße
St. Josef Krankenhaus Seuttergasse
Cossmanngasse
Cossmanng.
Oberbaumgarten
Waidhausenstraße
Waidhausenstraße
Linzer Straße/Hochsatzengasse
Gruschaplatz
Gruschaplatz
Linzer Straße/Zehetnergasse
Hackinger Straße
Hackinger Str.
Hackinger Str.
Ober Sankt Veit
U4
Mantlergasse
Unter Sankt V
Innocentiagasse
Am Himmelhof
Auhofstr.
Diabelligg.
Bergenstammg.
Amalienstr.
Gutzkowpl.
Gutzkowpl.
Premreinerg.
Premreinerg.
Auhofstr.
Wolfrathplatz
Rohrbacherstraße
Rohrbacherstraße
Preindlgasse
Preindlgasse
Unter St. Veit, Verbindungsbahn
Unter St. Veit, Hummelgasse
Meytensg.
Trazerberg
Trazerbergg.
Trazerbergg.
Rossinigasse
Adolfstorg.
Adolfstorg.
Veitlissengg.
Winzerstr.
Winzerstr.
Prenhausergg.
Himmelhofg.
Hasenbergg.
Carolaweg
Markwardtgasse
Erbschofg.
Innocentiag.
Seuttergg.
Seuttergg.
Hackingerstr.
Hackingerg.
Vinzenz-Heß-G.
Auhofstr.
Hütteldorf
Hütteldorf
Promenade
Auhofstr.
Rudolfg.
Hackingerg.
Hackinger Str.
Kaffee-Dorg.
Wienfluss-Radweg
Wienfluss-Radweg
Keilerg.
Güldeng.
Baumgartenstr.
Baumgartenstr.
Hackinger Str.
Lautensackg.
Lautensackg.
Pierrong.
Westermayerg.
Hellmesbergerg.
Hohenbergstr.
Felbigerg.
Pachmanng.
Kellerg.
Linzer Straße
Guse
Sportp
Westb
Neblingerg.
Hugelg.
Auhofstr.
Klimt-Villa
Feldmühlg.
Witteg.
Kremserg.
Kupelwieserg.
St. Veit-G.
St. Veit
Fichtne
Hummelg.
Mantlerg.
Sonnbergg.
Glasauerg.
Finnlang.
Auhofstr.
Testarellog.
Spreckerpl.
Rohrbacherstr.
Coudenhovegasse
Ringerweg
Wurmsserg.
Geylingg.
Schrutkag.
Goldmarkpl.
Preindlg.
Rosenbergg.
Bowlingg.
Veitlissengg.
Prenhausergg.
Winzerstr.
Trazerberg
Ober
St. Veit
Angermayergasse
Engraben
S45
S50
S80
47A
47B
54A
54B
53A
145
U4
DIE MAKLEREI




**TOP 2**

**WOHNFLÄCHE**
**90,52 m²**

**GARTEN**
**22,92 m²**

**KELLERABTEIL**
**2,57 m²**

**ERDGESCHOSS**

| | | | |
|---|---|---|---|
| VORR | 8,34 m² | GARTEN | 22,92 m² |
| WC | 1,85 m² | KELLERABTEIL | 2,57 m² |
| BAD | 5,09 m² | | |
| ZIMMER | 13,77 m² | | |
| AR | 2,11 m² | | |
| ZIMMER | 11,08 m² | | |
| ZIMMER | 17,11 m² | | |
| DUSCHE | 3,54 m² | | |
| SR | 2,91 m² | | |
| WOHNKÜCHE | 24,72 m² | | |
| **WNFL** | **90,52 m²** | | |



DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBEL UNGEEIGNET.
DIESES PROJ. BZW. PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT ©

# Objektbeschreibung

Kein anderer Bezirk der Stadt wird so sehr mit dem elegant-entschleunigten Lebensgefühl des herrschaftlichen Wiens assoziiert wie Hietzing. Gleichermaßen geprägt vom Weinbau wie von einer Architekturgeschichte, die über Fischer von Erlach bis Otto Wagner reicht, ist Hietzing auch jener Bezirk mit dem höchsten Grünflächenanteil.

**- auch AirBnB möglich -**

Gelegen in einem Winzerhaus im Ortskern von Ober Sankt Veit bietet sich die großartige Chance, an diesem Lebensgefühl teilzuhaben. Auf 90 m2 lässt es sich in drei Zimmern und einer Wohnküche bequem und barrierefrei leben. Zusammen mit der ebenfalls zum Verkauf stehenden Nebenwohnung lässt sich eine phantastisch geräumige Wohneinheit mit zwei Eigengärten sowie zwei getrennten Eingängen schaffen. Damit entstehen nicht nur bis zu fünf Schlafzimmer sondern auch perfekte Gegebenheiten für Familie, Homeoffice oder AirBnB. Schon auf der gegenwärtigen Fläche unterstreichen Nebenräume wie Schrank-, Wirtschafts- und Kellerraum (erreichbar per Lift) sowie ein von den beiden Bädern getrenntes WC die Möglichkeiten für ein entspanntes Wohnen für alle, ohne auf die liebsten Dinge verzichten zu müssen. Ein vom Wohnraum zugänglicher Garten mit Terrasse lädt außerdem zum gemütlichen Beisammensein an der frischen Luft ein.

**- edle Materialien -**

Geölte Eichenparkettböden im Wohnbereich sowie Boden- und Wandfliesen aus Travertin-Naturstein in den vollausgestatteten Designer-Bädern und im WC spiegeln die Wohlfühlatmosphäre des Stadtteils im Inneren des Gebäudes wider. Dank elektrisch steuerbarer Beschattung der Fenster, einer Klimaanlage und der Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung leben Sie ganzjährig in einem für Sie idealen Klima.

**- perfekte Naherholung ohne Verzicht auf Urbanität –**

Die Naherholungsangebote des dreizehnten Bezirks sind legendär und weit über Wien hinaus bekannt: Ob Schönbrunner Schlosspark, Lainzer Tiergarten oder der nahe gelegene Rote Berg – an Gelegenheiten für einen Ausflug sowie gehobenen Gastronomieangeboten mangelt es nicht. Über den Wientalradweg gelangen Sie ebenso staufrei in die City wie dank der Linie U4 bis ans andere Ende der Stadt. Die Busse 53A, 54A und 54B halten direkt in Ihrer Nachbarschaft.

_____

**Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name,**

**Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.**

**Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.**

**Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.**

**Vielen Dank!**

***Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!***

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap