# HIETZINGER COTTAGE - HELLE 3,5 ZIMMER DG-WOHNUNG OHNE DACHSCHRÄGEN



**Objektnummer: 1693/295**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Baujahr:** | 1970 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 107,88 m² |
| **Zimmer:** | 3,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 695.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 185,22 € |
| **USt.:** | 23,52 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien

T +43 664 543 61 53



















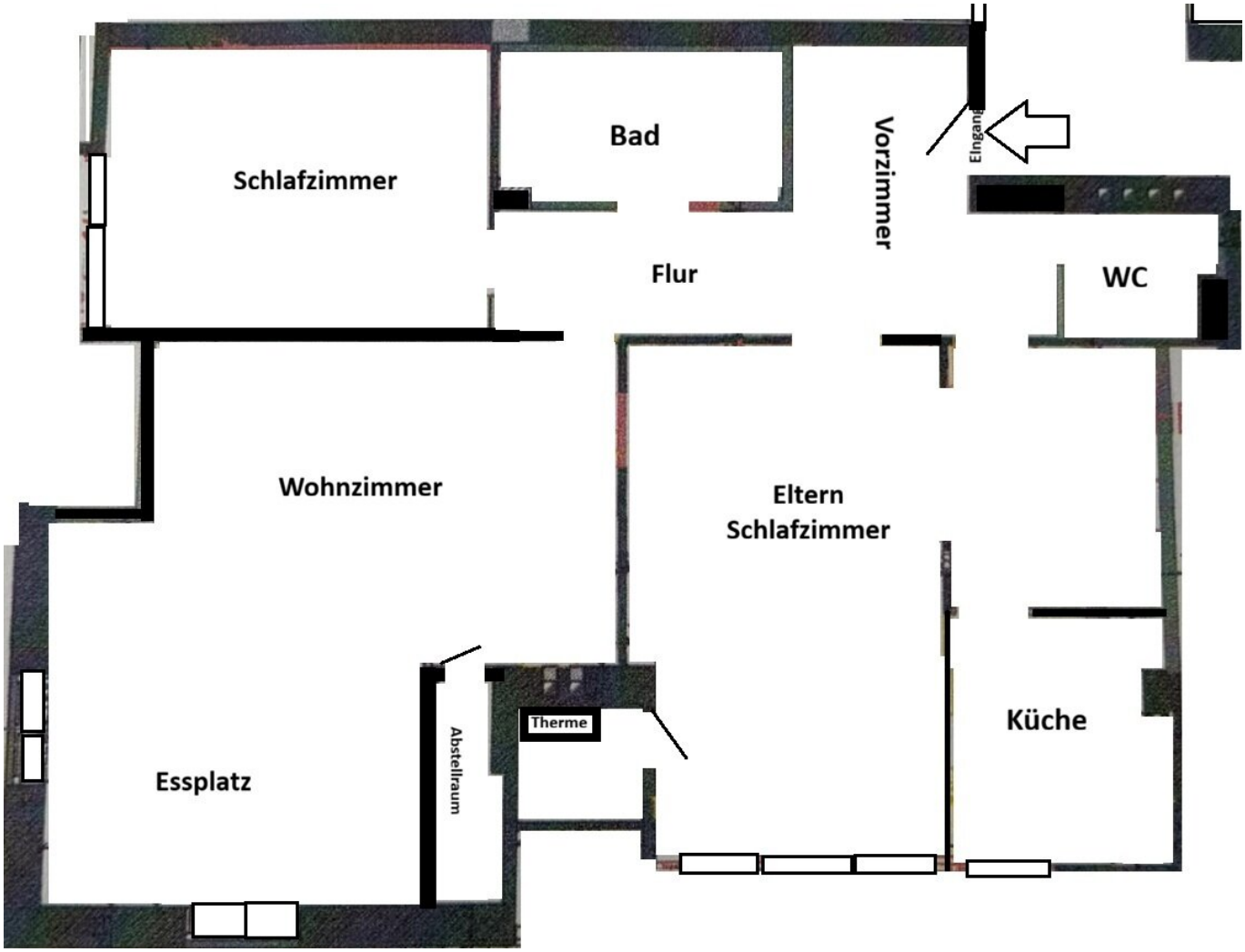

TIER ARZT










Schlafzimmer
Bad
Vorzimmer
Eingang
Flur
WC
Wohnzimmer
Eltern
Schlafzimmer
Therme
Abstellraum
Küche
Essplatz

# Objektbeschreibung

**NAHE SCHÖNBRUNN - KLIMATISIERT - KEINE DACHSCHRÄGEN**

Diese **helle Wohnung** liegt im **Dachgeschoß (3. Liftstock; Lift fährt von Hochparterre weg)** eines sehr **schön verzierten Gründerzeithaus aus 1900**. Das Dachgeschoß wurde in den 1970ern ausgebaut. **2018 wurde das Dach neu gemacht, 3fach-verglaste Fenster** eingebaut sowie die **Mauer unter den Fenstern neu gedämmt**. Die Wohnung besticht durch die **Nähe zu Schönbrunn**, die **hellen Wohnräume**, den **Fernblick ins Grüne** sowie die **ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung**. So erreichen Sie in **nur wenigen Gehminuten** die **U4-Station Hietzing** sowie die **Straßenbahnlinien 10 und 60**.

Durch die **vielen Grünflächen, Parks und die Nähe zu Schönbrunn** profitieren Sie von einem **großen Erholungs- und Freizeitangebot.**

**Die 3,5 Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 108m² und gliedert sich aktuell wie folgt:**

- Vorzimmer
- separates WC mit Waschbecken und WM-Anschluss
- eigener Essplatz mit Oberlichte
- separate Küche mit Fenster
- 1x Wohnzimmer mit Abstellraum
- Bad mit Wanne, Dusche, Handtuchheizkörper und Waschbecken
- 1x großes Schlafzimmer mit kleinem Abstellraum
- 1x Zimmer

**Alternative Raumaufteilung (Durch Schließung der Wandöffnung zwischen Essplatz und**

**Wohnzimmer):**

- Vorzimmer/Gang
- separates WC mit Waschbecken und WM-Anschluss
- Vorraum Küche (statt aktuellem Essplatz)
- separate Küche mit Fenster
- 1x Schlafzimmer (statt aktuell Wohnzimmer mit Wandöffnung)
- Bad mit Wanne, Dusche, Handtuchheizkörper und Waschbecken
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit kleinem Abstellraum (statt aktuell Schlafzimmer)
- 1x Zimmer

**Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:**

- moderne Küche inkl. Geräten
- Klimageräte in allen Schlaf- und Wohnräumen
- 3fach-verglaste Fenster
- elektrische Außenrollos
- moderne Fliesen in Bad und WC

- Gegensprechanlage

**zusätzliche Informationen:**

- Kellerabteil ist vorhanden
- LIFT fährt ab Hochparterre (nicht barrierefrei)

**Kosten:**

- **KP: EUR 695.000,-**
- monatliche BK inkl. Lift und USt.: **EUR 258,74**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 113,40**
- **GESAMT: EUR 372,14**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

**Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

**Haftungsausschluss:**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

**Hinweis zum Bildmaterial:**

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap