

Herrschaftlich wohnen im Hietzinger Cottage (7 Zimmer & Garage)



Jahrhundertwende-Haus

Objektnummer: 1609_42478

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	ca. 1913
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	215,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 149,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	1.499.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

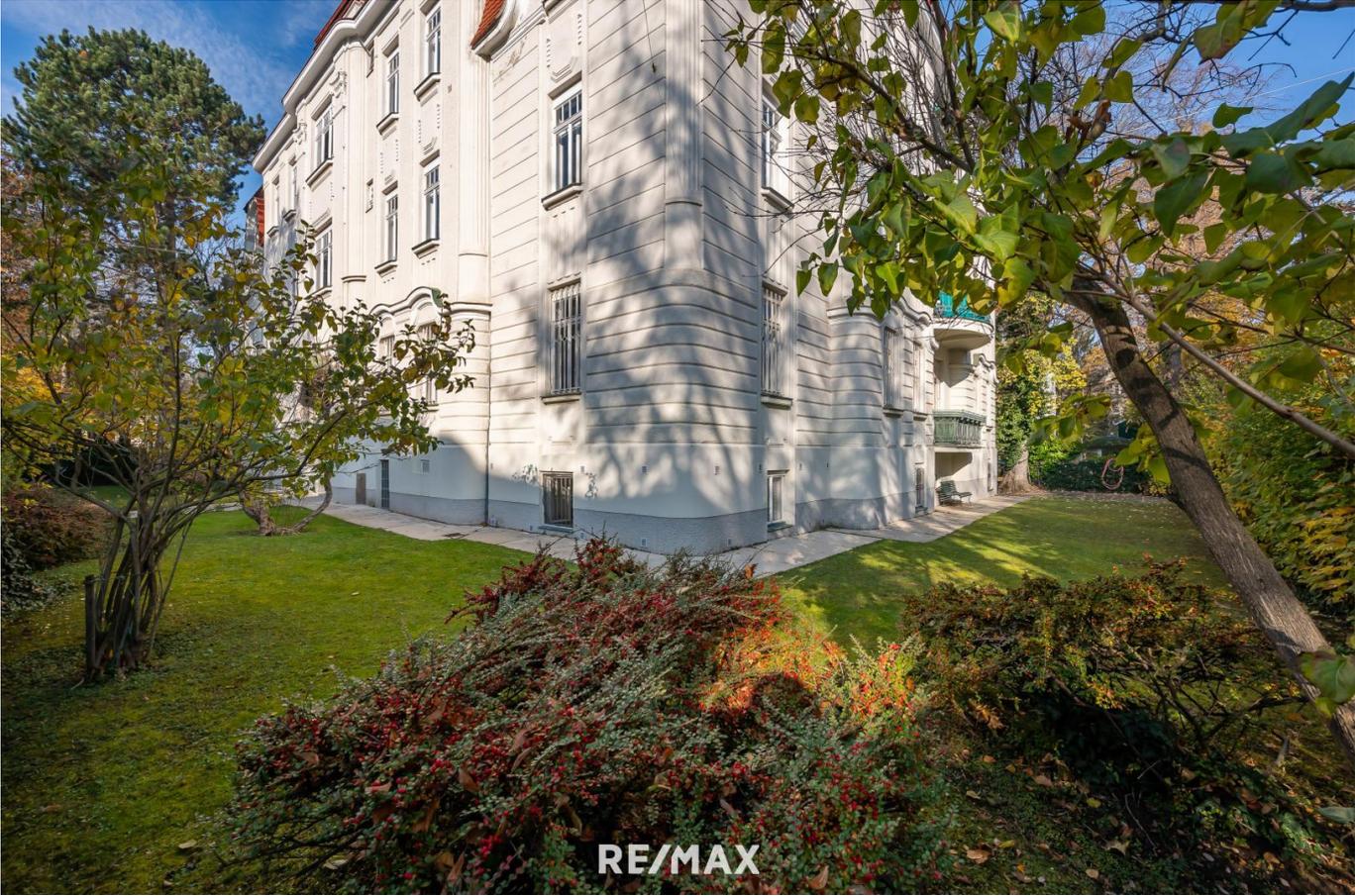
Ihr Ansprechpartner



Mag. Eva Wierzbinski

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000













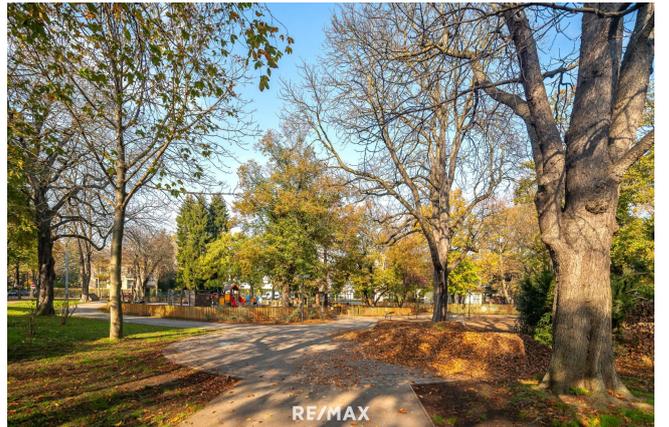






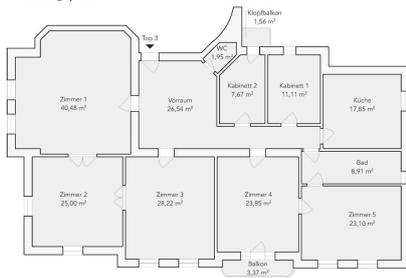








Wohnungsplan



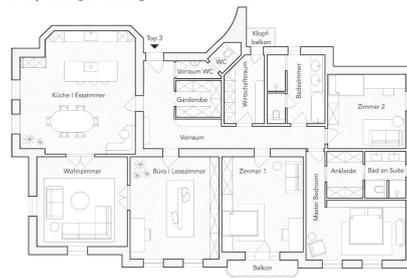
Wohnung Top 3

Vorraum	26,54 m ²
WC	1,95 m ²
Kabine 1	11,11 m ²
Kabine 2	7,67 m ²
Küche	17,85 m ²
Zimmer 1	40,48 m ²
Zimmer 2	25,00 m ²
Zimmer 3	28,22 m ²
Zimmer 4	23,85 m ²
Zimmer 5	23,10 m ²
Bad	8,91 m ²
Summe WNFL	214,68 m²
Balkon	3,37 m ²
Kloppalkon	1,56 m ²
Gesamtfläche	219,61 m²

Alle Angaben sind zika-Angaben

powered by
DALLAMASSL
113543118

Adaptierungsvorschlag



Wohnung Top 3

Vorraum	19,77 m ²
Vorraum WC	2,11 m ²
Garderobe	5,13 m ²
Badezimmer	11,56 m ²
Wirtschaftsraum	7,22 m ²
Zimmer 2	17,85 m ²
Küche	40,48 m ²
Wohnzimmer	25,00 m ²
Büro	28,22 m ²
Zimmer 1	23,85 m ²
Master Bedroom	21,22 m ²
Ankleide	5,20 m ²
Bad en Suite	5,60 m ²
Summe WNFL	213,21 m²
Balkon	3,37 m ²
Kloppalkon	1,56 m ²
Gesamtfläche	218,14 m²

Alle Angaben sind zika-Angaben

powered by
DALLAMASSL
113543118

Objektbeschreibung

Hier spürt man das alte Wien!

Lassen Sie sich von großen und hohen Räumen verzaubern und Ihren Hietzinger Traum im Altbau Wirklichkeit werden:

Diese beeindruckende Villenetagen-Wohnung mit 7 Zimmern und einer Größe von ca. 215 m² in unmittelbarer Nachbarschaft vom Schloss Schönbrunn bietet großzügigen Komfort und Flair in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens: dem Hietzinger Cottage.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre grüne Ruhelage am Hügelpark mit viel Altbaumbestand und durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel (U4, Straßenbahnlinien 10 und 60), Schulen, Kindergärten, Apotheken, und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Besonderheiten:

Die Wohnung umschließt die Hälfte des Hochparterres eines äußerst gepflegten und von einem herrlichen Garten umgebenen Jahrhundertwende-Hauses (BJ ca. 1913).

Sie ist süd-östlich ausgerichtet und besticht durch eine sehr gute Raumaufteilung, Altbau-Raumhöhe (ca. 3,30 m), einen Balkon mit Blick ins Grüne, stilvolle Doppelflügeltüren, schöne Holzkastenfenster und Fischgrat-Parkettboden.

Ein großer Kellerraum im Haus kann genutzt werden.

Im Preis inkludiert ist eine im Wohnhaus befindliche Garage.

Raumaufteilung:

Vorraum (26,54 m²), WC (1,95 m²), Kabinett 1 (11,11 m²), Kabinett 2 (7,67 m²), Küche (17,85 m²), Zimmer 1 (40,48 m²), Zimmer 2 (25,00 m²), Zimmer 3 (28,22 m²), Zimmer 4 (23,85 m²), Zimmer 5 (23,10 m²), Bad (8,91 m²), Balkon (3,37 m²), Klopfbalkon (1,56 m²)
(Alle Angaben sind zirka-Angaben.)

Das Dach des Hauses wurde 2016 komplett erneuert.

Der Rücklagenstand beträgt per 12/2024 rd. EUR 160.000,-

Für weitere Informationen und für einen Besichtigungstermin stehen ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Mag. Eva Wierzbinski

M: +43 676 44 29 400

E: e.wierzbinski@remax-first.at

RECHTLICHE HINWEISE

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir vor der Zusendung des Exposés bzw. der Objektadresse vorab die Bestätigung benötigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage unter vollständiger Angabe von Name und Kontaktdaten eine Nachricht per E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. 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 BGBl. 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 Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein. Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Verkäufer wird hingewiesen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. Behörden) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen. Änderungen vorbehalten.
