"Hietzing - Balkonwohnung in Ruhelage"

1 Balkonwohnung 1130

Objektnummer: 1626_26929

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	ca. 1991
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	53,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	259.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Roswitha Babitsch

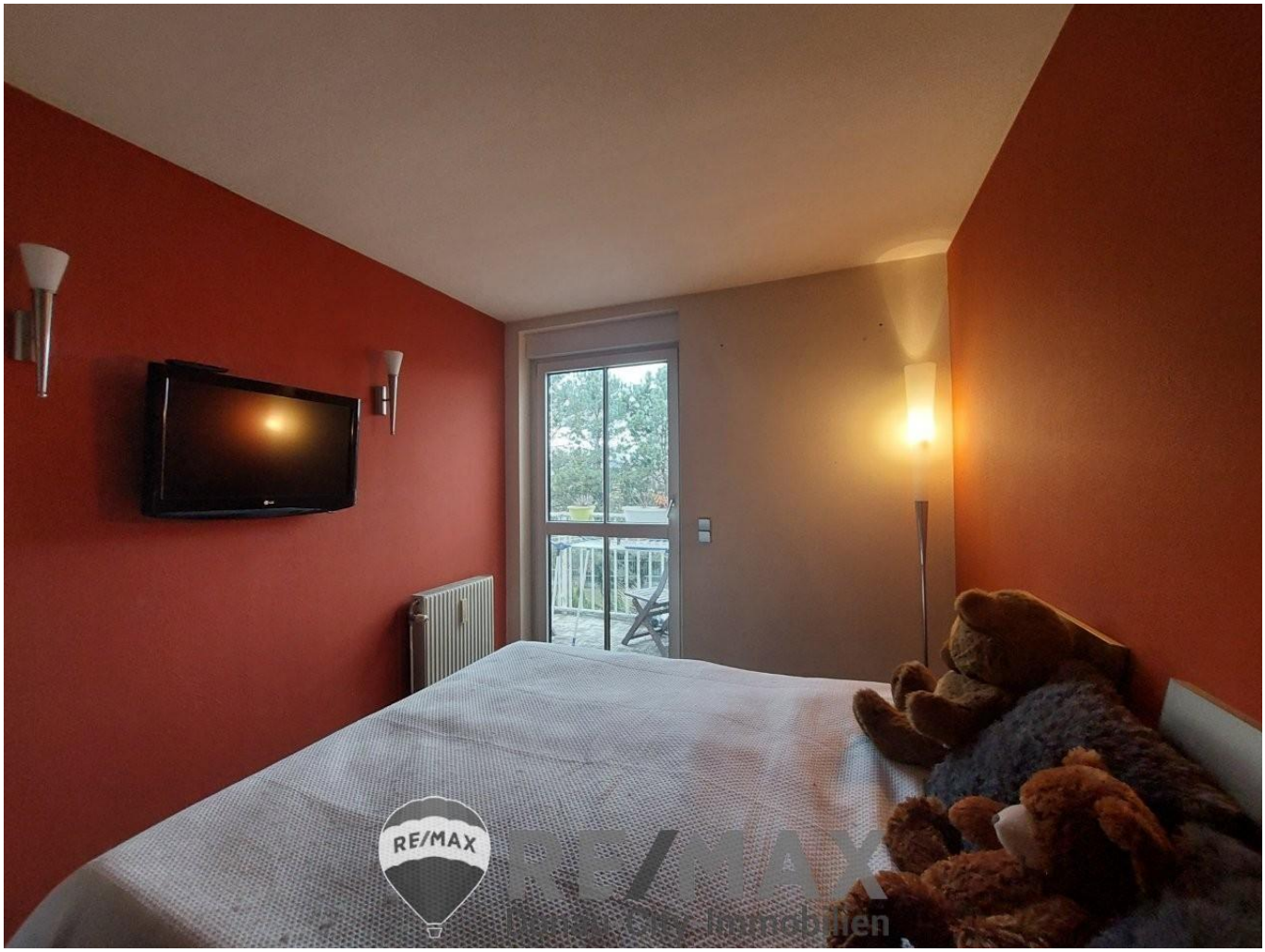
RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

H +43699 123 54 975

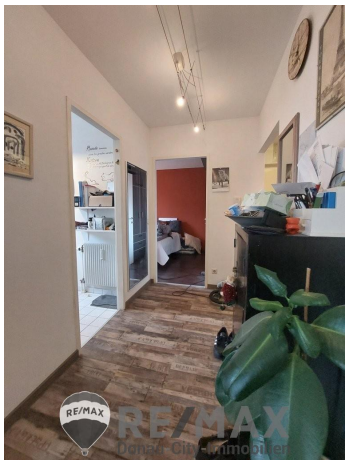
RE/MAX
Donau City Immobilien

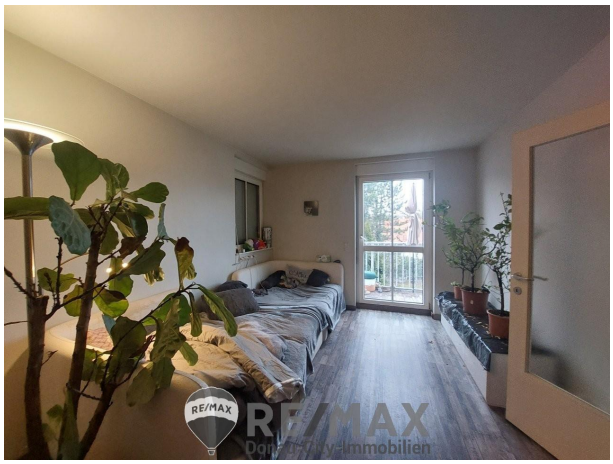
RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX
Donau City Immobilien

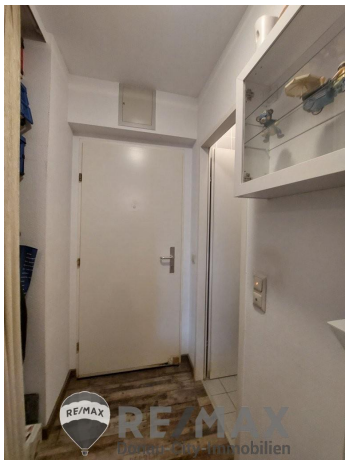


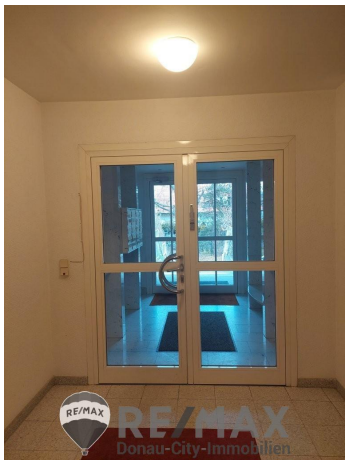
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

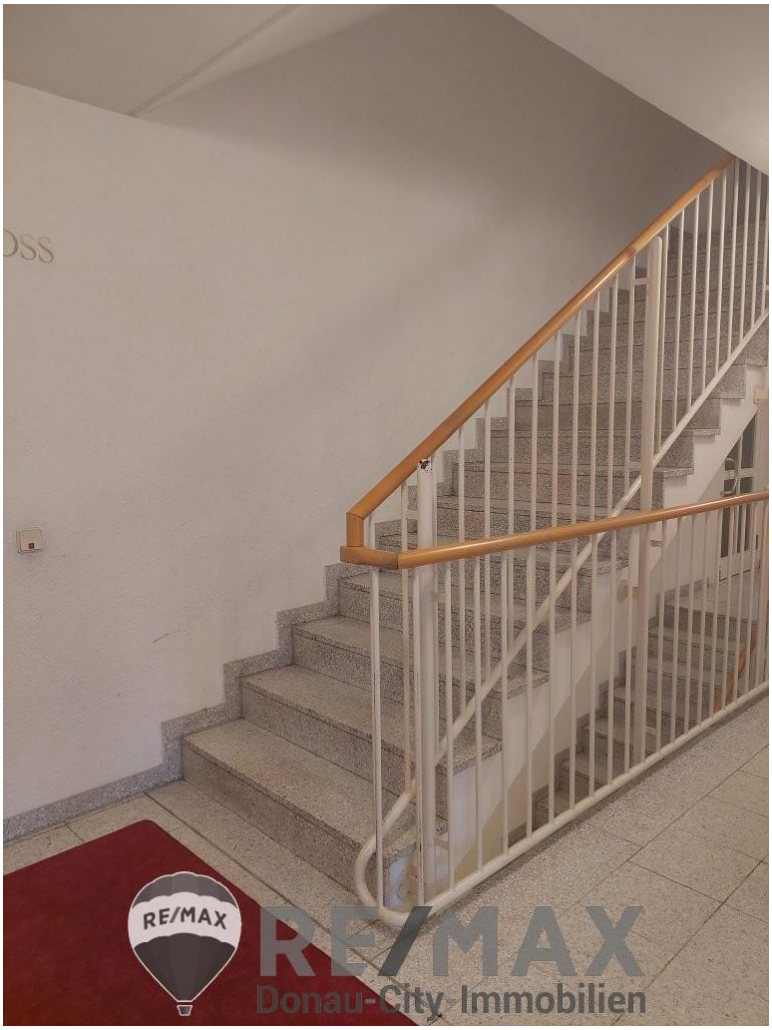

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien


RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien


RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien


RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien


RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX

RE/MAX

LEGENDE

01 Vorraum - 3,05 m²
02 WC - 1,40 m²
03 Bad - 3,02 m²
04 Diele - 4,21 m²
05 Wohnzimmer - 20,32 m²
06 Küche - 5,73 m²
07 Schlafzimmer - 10,40 m²
08 Balkon - 8,70 m²

Objektbeschreibung

"Hietzing - Balkonwohnung in Ruhelage beim Rosenhügel"

Sie suchen Ruhe und Erholung in gehobener Lage im 13. Gemeindebezirk Hietzing nahe dem Rosenhügel, Hetzendorf, Speising? Hier sind Sie richtig!

Die im 1. Stock ohne Lift gelegene Wohnung mit 2 Zimmern und extra Küche, Bad, WC und Abstellraum hat einen ca. 8,7 m² großen Balkon mit Ausrichtung nach Westen, wo man nach einem anstrengenden Arbeitstag entspannt die Abendsonne genießen kann.

Man betritt die gut geschnittene Wohnung mit Sicherheitstüre vom Vorraum aus, wo sich gleich rechts ein Abstellraum bzw. eine begehbare Garderobe befindet. Links davon ist das WC mit Waschbecken.
Danach kommt das Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und Spiegel sowie Unterschrank. Hier hätte auch eine Waschmaschine Platz.
Die Küche mit Einbaumöbeln und Geräten wie Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank, Spüle und Ablage ist schon etwas in die Jahre gekommen, aber immer noch zweckmäßig. Das offene Wohn-Esszimmer mit über ca. 20 m² Wohnfläche hat einen direkten Balkonzugang und ein Fenster, welches eigentlich bodenlang wäre, wurde allerdings wegen der großen Couch davor halb geschlossen.
Auch ein netter Essplatz ist hier eingerichtet.
Das Schlafzimmer hat ebenfalls einen eigenen Balkonzugang und ist mit einem hochwertigen Wasserbett für ein oder zwei Personen ausgestattet, welches für herrlichen Schlaf und Wohlbefinden sorgt. Auch ein großer Kleiderschrank befindet sich hier und man kann direkt vom Bett aus fernsehen.
Der großzügige Balkon bietet sowohl für Sonnenliegen als auch für Tisch und Sesseln ausreichend Platz und man kann hier auch mit Freunden beisammensitzen und ein netten Grillabend verbringen oder einfach die schöne Aussicht genießen. Auch wenn der Boden erneuert gehört und das Balkongitter gestrichen werden sollte und in der Wohnung einige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollten - allein die begehrte Lage und die niedrigen mon. Kosten rechtfertigen den Preis! Betriebskosten mon. 82,35 € inkl. 10% Ust., Heizung 70,28 € inkl. 20% Ust.
Im gepflegten Wohnhaus befindet sich auch eine Sauna, die mitbenützt werden kann, weiters eine Waschküche, Fahrradabstellmöglichkeiten und ein Kellerabteil - dieses gehört zur Wohnung dazu.

Mit Bim oder Bus ist man in ca. 15 Min. bei der U4 in Hietzing oder in 8 Min. in Hetzendorf oder auch Atzgersdorf. Das Erholungsgebiet Lainzer Tiergarten befindet sich ebenso nahe wie der Rosenhügel.

Der Preis NUR € 259.000,--
Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 56.000,--/monatlich € 1.120,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	71.2 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	C
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	1.39
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	C