

EINMALIGE CHANCE, 4 Zimmerwohnung mit Freifläche



Wohnzimmer

Objektnummer: 1609_45586
Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	ca. 1981
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	129,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	549.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

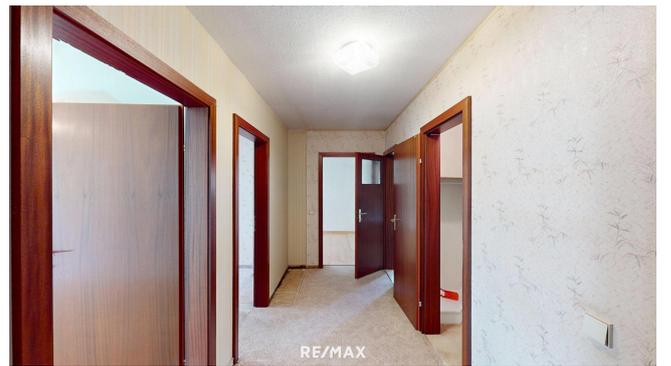
Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9









RE/MAX

Objektbeschreibung

In Hetzendorf, der wohl schönsten Gegend des 12. Wiener Gemeindebezirks, an der Grenze zu Hietzing, befindet sich diese schöne und ruhige Immobilie, die sich sowohl als Familienwohnung als auch als WG hervorragend eignet.

Beginnend bei der Raumaufteilung kann man hier ins Schwärmen kommen:

Alle 3 Schlafzimmer sind nord-westseitig zum Garten gerichtet.

Ein großes, geräumiges Wohnzimmer und die offene Küche sind wirklich genug Raum um einen großen Esstisch für gemütliche, lustige Runden zu platzieren. Auch die kuschelige Sitzecke zum Lesen, Fernsehen, Plaudern usw. hat genügend Platz. Das Wohnzimmer öffnet sich über eine zimmerbreite Glasfront hin zur Loggia. Ihr erweitertes Wohnzimmer! Hier verbringt man wunderbare Zeit im Freien mit Blick ins Grüne!

Die Küche hat eine wunderbare Größe um kulinarische Köstlichkeiten für die Familie und Freunde vorzubereiten.

Das Bad (mit Fenster!) ist mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC (mit Handwaschbecken) ist extra.

Sehr praktisch ist auch der Abstellraum, in dem das Bügelbrett, der Staubsauger und auch sonst sehr Vieles blicksicher verstaut werden kann.

Geheizt wird mit Fernwärme. Ein Kellerabteil gehört zu dieser schönen Wohnung und im Haus gibt es auch einen Fahrrad- und Abstellraum.

Infrastruktur:

Verkehrstechnisch ist die Lage der Wohnung sehr gut. In der Hetzendorfer Straße fährt die Straßenbahn-Linie 62, die zwischen Lainzer Krankenhaus und Opernring fährt. Der Schnellbahnstation Hetzendorf ist fußläufig oder bequem mit der Straßenbahn erreichbar. Mit der S1 sind Sie ruckzuck in der Innenstadt. Unweit entfernt haben die Busse der Linien 63A (Rosenhügel - Gesundheitszentrum Süd) und 16A (Marschallplatz - Hetzendorf S-Bahn - Am Schöpfwerk U6 - Alaudagasse U1) ihre Stationen. Von der Rosenhügelstraße ganz in der Nähe kann man auch mit den Buslinien 56A oder 58A ganz rasch zur U4 in Hietzing gelangen.

Mit dem Auto ist man ganz schnell auf der Tangente oder auch auf der Südautobahn. Auch die Westautobahn ist rasch erreichbar.

Wer gerne Sport betreibt, findet neben dem Union Sportzentrum in der Hervikusgasse nur 5 Minuten entfernt auch verschiedene Yogastudios und andere Finesseinrichtungen. Und wenn

es heiß ist, freut man sich, dass sowohl das Schönbrunner Bad als auch das Hietzinger Bad in kurzer Zeit erreichbar sind.

Auch für die Kulinarik und Kultur ist gesorgt. Besonders nett ist es im Sommer in den Gastgärten der Lokale im Schloß Hetzendorf zu sitzen. Aber auch einige andere Restaurants sind in der Nähe, wenn der Hunger groß wird und man nicht selbst kochen will!

Das Schloß Hetzendorf, das 1743 von Maria Theresia in Auftrag gegeben wurde ist mit seinem großen Schloßpark ein Juwel. Hier hat die bekannte Modeschule Hetzendorf ihren Standort.

Auch die medizinische Versorgung ist sehr gut. In unmittelbarer Nähe der Wohnung befinden sich verschiedenste Arztpraxen. Die Straßenbahn 62 fährt direkt zum Hietzinger Spital und auch das Orthopädische Spital ist nicht weit.

Schulen und Kindergarten aber auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung.

Ein weiteres Highlight: Die Nähe zu einer der schönsten Barockanlagen Europas: Das Schloss Schönbrunn! Ob mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln - unkompliziert erreichen Sie dieses eindrucksvolle UNESCO-Weltkulturerbe.

In der Reparaturrücklage für die Wohnhausanlage befinden sich zum 31.12.2024 ca. € 130.000,--.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Betriebskosten (Wohnung & Aufzug): € 246,20 inkl. Steuer

Heizungs- & Warmwasserkonto: € 135,81 inkl. Steuer

Rücklage (Allgemein, Aufzug & Heizung) € 46,18

Gesamtbetrag: € 428,19 inkl. Steuer

Ein Garagenplatz kann über die Hausverwaltung für € 42,-- inkl. Steuer, nach Verfügbarkeit, angemietet werden!

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit mir – ich freue mich auf Sie!

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs können wir als Doppelmakler tätig sein. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen die es dem Makler nur auf ausdrücklichen Wunsch des Interessenten gestatten

innerhalb der 14-tägigen Rücktrittsfrist einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Es gelten die AGB s der Immobilienwirtschaft.
