

# **HIETZINGER COTTAGE - ALTBAUWOHNUNG MIT WIENER JAHRHUNDERTWENDE-CHARME**



**Objektnummer: 873**

**Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	149,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	157,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 174,65 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,85
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	43,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

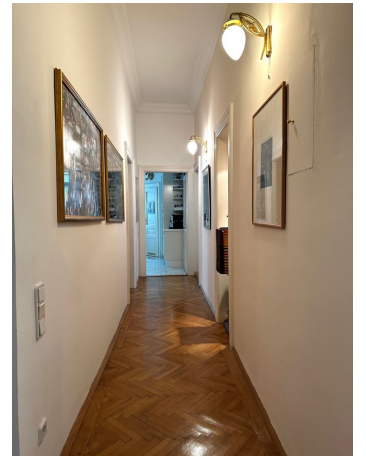
**Andrijana Acimovac**

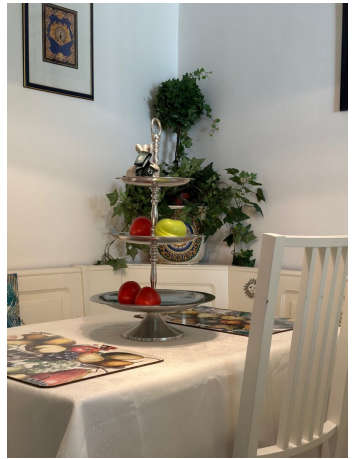
HOMEX Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.  
Trattnerhof 2/308-311  
1010 Wien

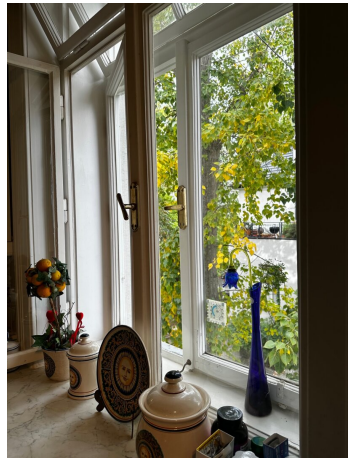
T +43 676 4401196  
H +43 676 4401196

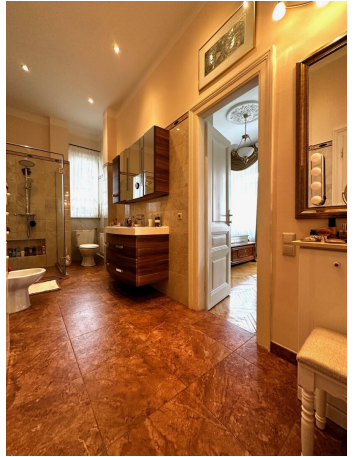
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











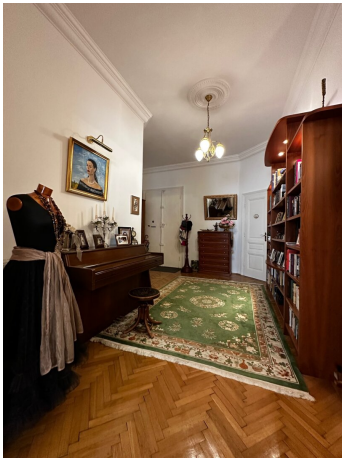
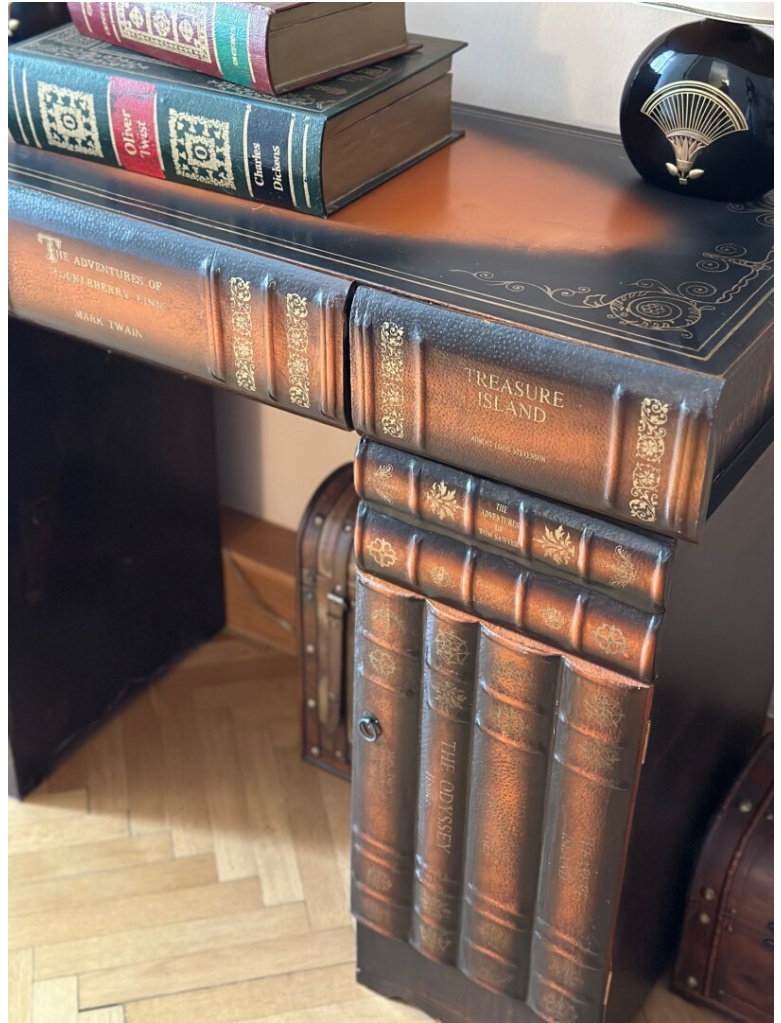




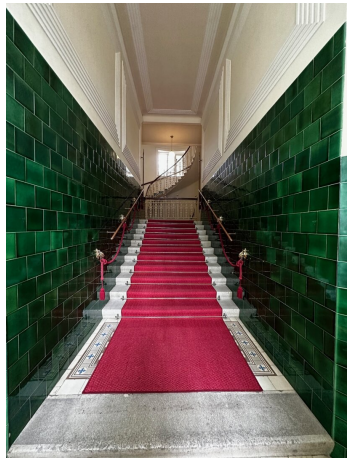




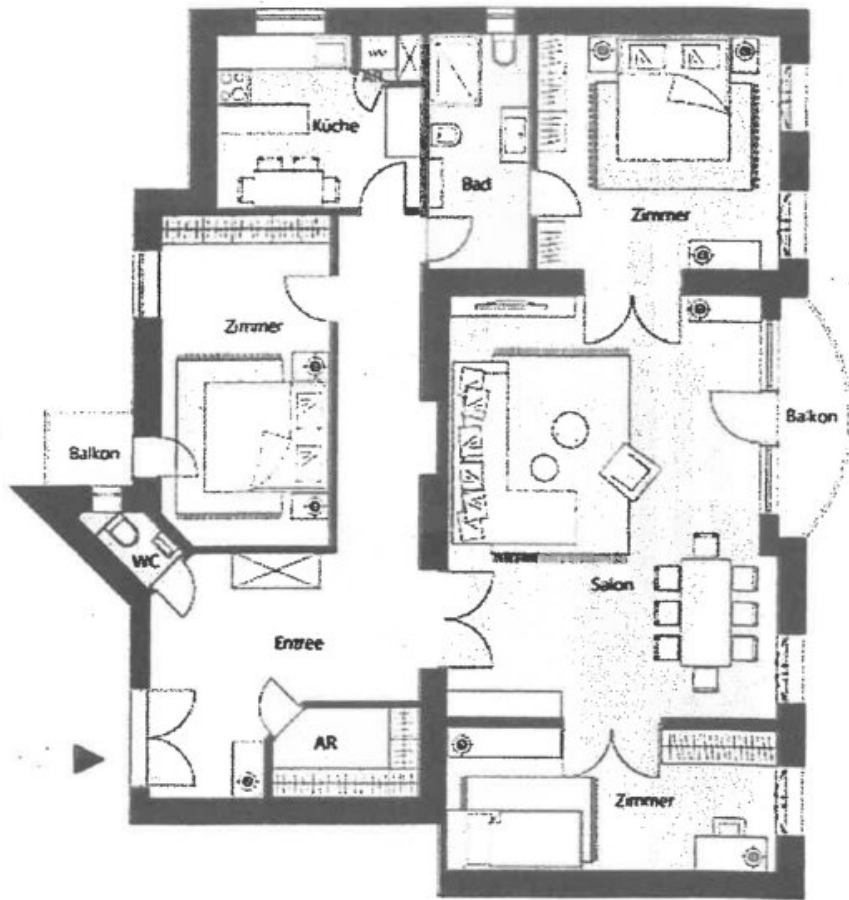














## Objektbeschreibung

In der exklusivsten Wohngegend von Hietzing steht diese traumhafte Altbauwohnung mit dem Wiener Jahrhundertwende Charme zum Verkauf.

Die 157m<sup>2</sup> Nutzfläche sind ideal aufgeteilt und lassen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu und bieten ein wunderschönes Ambiente, wo Wohnkomfort und Raumnutzung optimal aufeinander abgestimmt sind. Der großzügige und helle Wohnsalon bietet direkten Zugang zu der gemütlichen Terrasse.

Die Wohnung besteht derzeit aus 5 Zimmern, wobei hier die separate Küche mitgerechnet wurde. Sie haben auch die Möglichkeit die Küche angrenzend zum Wohnsalon zu verlegen um hier nochmal den Wohnbereich zu vergrößern und das Schlafzimmer zu verlegen.

Über den großen Entree erreichen sie direkt den Wohnsalon sowie auch weiters über den langen Flur die weiteren Räume wie das Kinder- oder Arbeitszimmer, die Küche und das Badezimmer. Das Bad ist von zwei Seiten zugänglich. Das Schlafzimmer grenzt derzeit am Badezimmer sowie am Wohnsalon.

Das geräumige Badezimmer mit Fenster wurde von einigen Jahren modernisiert und bietet eine Dusche, einen Waschbecken mit einen Unter- sowie Spiegelschrank, ein WC sowie das Bidet. Eine zweite Toilette ist beim Entree vorhanden. Ein weiteres Schlafzimmer erreichen Sie ebenfalls über den Wohnsalon.

Die separate Küche mit einem angeschlossenen Essbereich bietet viel Platz für gemütliche Zeit.

Der herrliche Garten bietet noch eine weitere Freifläche welcher Ihnen zur Mitbenutzung zur Verfügung steht.

### **BETRIEBSKOSTENAUFTEILUNG:**

- Rücklage Euro 263,50
- Heizkosten Euro 100,00

- Betriebskosten: Euro 237,46
- UST: Euro 43,75

*Gesamt 644,71*

#### **ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:**

- U4 - Braunschweigasse und Unter St. Veit
- Straßenbahn 10, 52, 60
- Buslinien 54A, 53A, 54B

Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner: Frau Andrijana Acimovac | Mobil: [+43 676 4401196](tel:+436764401196) | Mail: [office@home-x.at](mailto:office@home-x.at)

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft sind Angaben vom Eigentümer, somit übernimmt HOMEX Immobilien-und Projektfinanzierung e. U. keine Haftung für Informationen, Fehlinformationen oder sonstige Angaben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. 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% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

## DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

<https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung>

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap