Großzügige 2-Zimmer Wohnung im 9. OG mit Loggia und Wienerwaldblick

Objektnummer: 7090

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1984
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,96 m²
Nutzfläche:	79,40 m²
Keller:	3,71 m²
Heizwärmebedarf:	C 85,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	129,98 €
USt.:	13,00 €

Provisionsangabe:

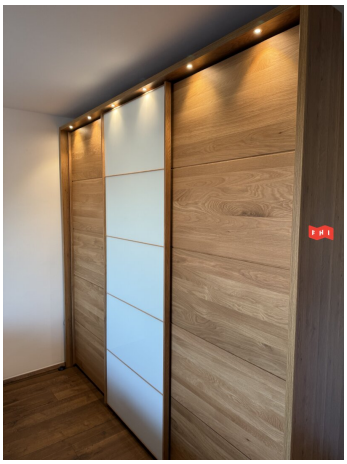
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

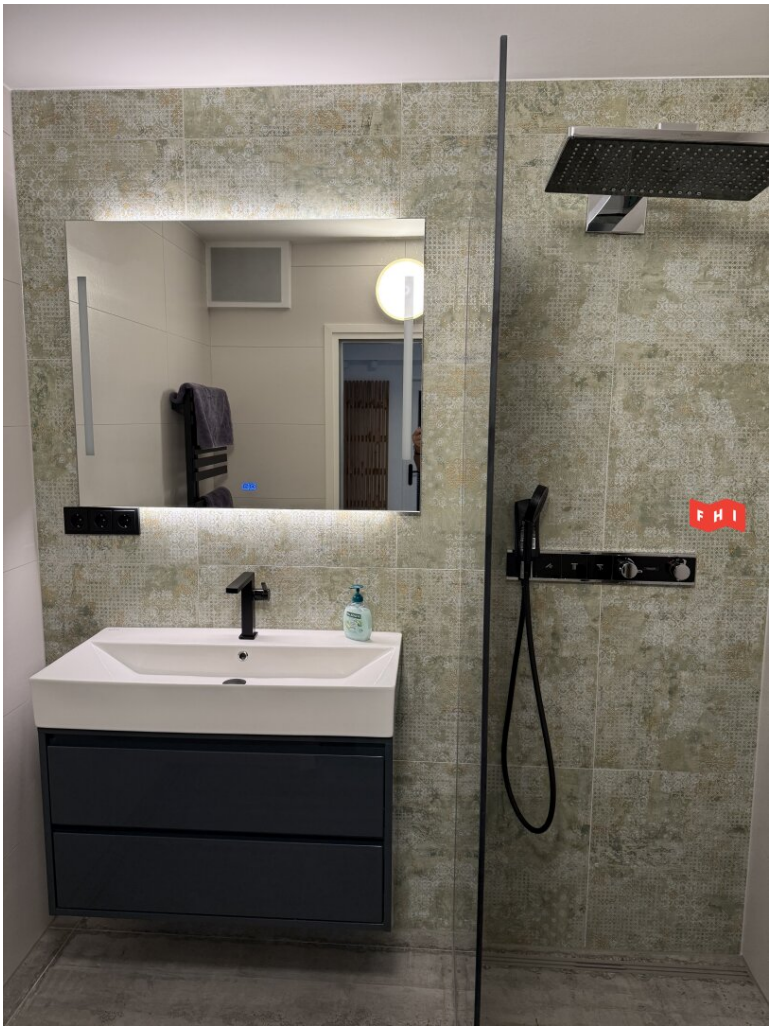
Ihr Ansprechpartner

Patrick Zauner

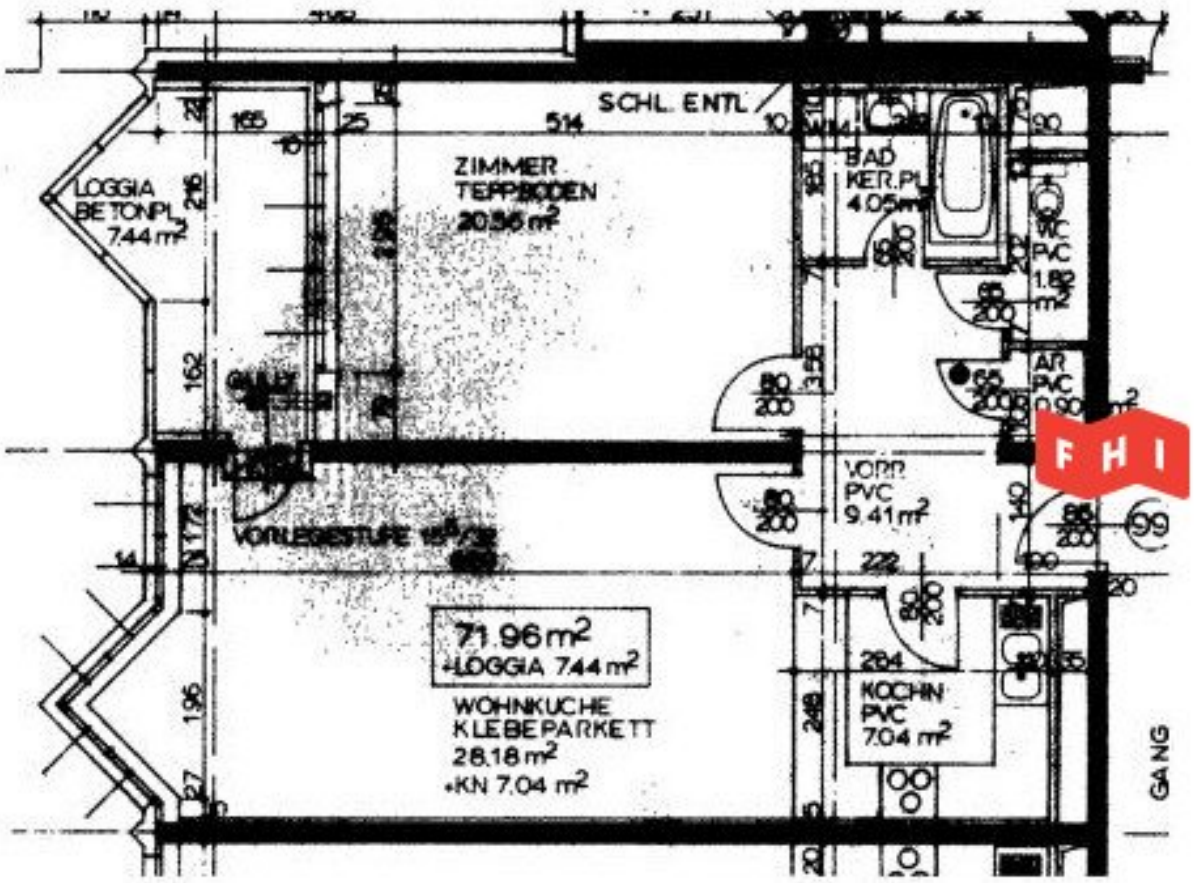
FHI Real Estate GmbH
Zaunermühlstraße 1
4050 Traun

T +43 1 342 222 40
H +43 664 825 88 17





DIESE TOILETTE
IST KEIN FATORT !


SCHL. ENTL.
ZIMMER
TEPPBODEN
20.36 m²
LOGGIA
BETONPL.
7.44 m²
BAD
KER.PL.
4.05 m²
WC
PVC
1.82 m²
AR
PVC
0.90 m²
VORR.
PVC
9.41 m²
VORLEGESTUFE
71.96 m²
+LOGGIA 7.44 m²
WOHNKUCHE
KLEBEPARKETT
28.18 m²
+KN 7.04 m²
KOCHN.
PVC
7.04 m²
GANG

Objektbeschreibung

Lage

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Gehdistanz (Billa, BillaPlus, BIPA, …). Zudem befinden sich mehrere Baumärkte und ein Mediamarkt in der direkten Umgebung. Zusätzlich verfügt die Wohnhausanlage über eine sehr gute Anbindung. Die U-Bahnstation Unter St. Veit (U4) sowie mehrere Buslinien sind zügig erreicht. Außerdem bietet der Hietzinger Kai eine weitere Anbindungsmöglichkeit. Öffentliche Verkehrsmittel: U4, 47A, 54A, 54B, N54

Beschreibung

Das Objekt befindet sich in Wien 13., Amalienstraße 75, in einer 1984 erbauten Wohnhausanlage. Die Wohnung befindet sich im 9. OG und ist mit einem Lift zu erreichen. Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer und eine westlich ausgerichtete Loggia mit Fernblick auf den Wiener Wald. Die Tiefgarage wurde 2019 und das Garagendach 2023 saniert. Im Zuge der Garagendachsanierung wurde der Aussenbereich neu gestaltet. Die Wohnung wurde komplett saniert und neu möbliert.

Ausstattung und Sanierungsmaßnahmen

2. Loxone Smart Home

4. Loxone Musik Server und Boxen in Jedem Raum

6. Klimaanlage

8. Bad und WC neu

10. WC mit Reinigung

12. Waschmaschine und Trockner Miele

14. Küchengeräte Miele

16. Terrasse/Balkone neue Fliesen

18. Wohnzimmer und Schlafzimmer komplett eingerichtet inkl TV

20. Bar als Container

22. Video Eingangs Überwachung

24. Fernzugriff mittels Loxone auf die Ganze Wohnung

26. Leuchten von Molte Luce und Loxone

28. Rauchmelder / Fenster und Tür Kontakte zur sicherheit

30. Möbel und Pflanzen auf der Terrasse

32. Wasseranschluss und Musik Box auf der Terrasse

34. Küche und Essbereich alles neu mit Qualitäts Geräte von miele

36. Parkplatz und Abstellraum

38. Waschgarage in der Tiefgarage

40. Paketboden Schlafzimmer neu

42. Wohnzimmer Stabpaket Geschliffen und Geölt

44. Fenster neu geölt

46. Werkzeug, Staubsauger, Geschir alles vorhanden

Zusammenfassung

Zusammenfassung: // Wohnfläche ca. 71,96 m² // zzgl. ca.7,44 m² Loggia (westseitig) // zentralbegehbar // Vorzimmer // Wohnküche mit Kochnische // 1 Schlafzimmer // Badezimmer mit Badewanne // separates WC // Abstellraum // Kellerabteil Allgemeine Teile: Die Wohnhausanlage verfügt über einen Wellnessbereich mit Sauna, Fitnessbereich, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Kinderspielplatz und einen Waschplatz in der Tiefgarage. Ein Lift ist vorhanden. Keller: Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil (ca. 3,71 m²) 1 Garagenplatz ist im Kaufpreis inkludiert. Heizung: Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe www.fhi.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap