

**Liegenschaft mit Potential und schönem Blick in Ober St.  
Veit/Hietzing !**



Hausansicht

**Objektnummer: 979**

**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	166,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	283,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	77,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	199,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Jäger**

IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13  
1080 Wien

T +43 1 408 86 75



























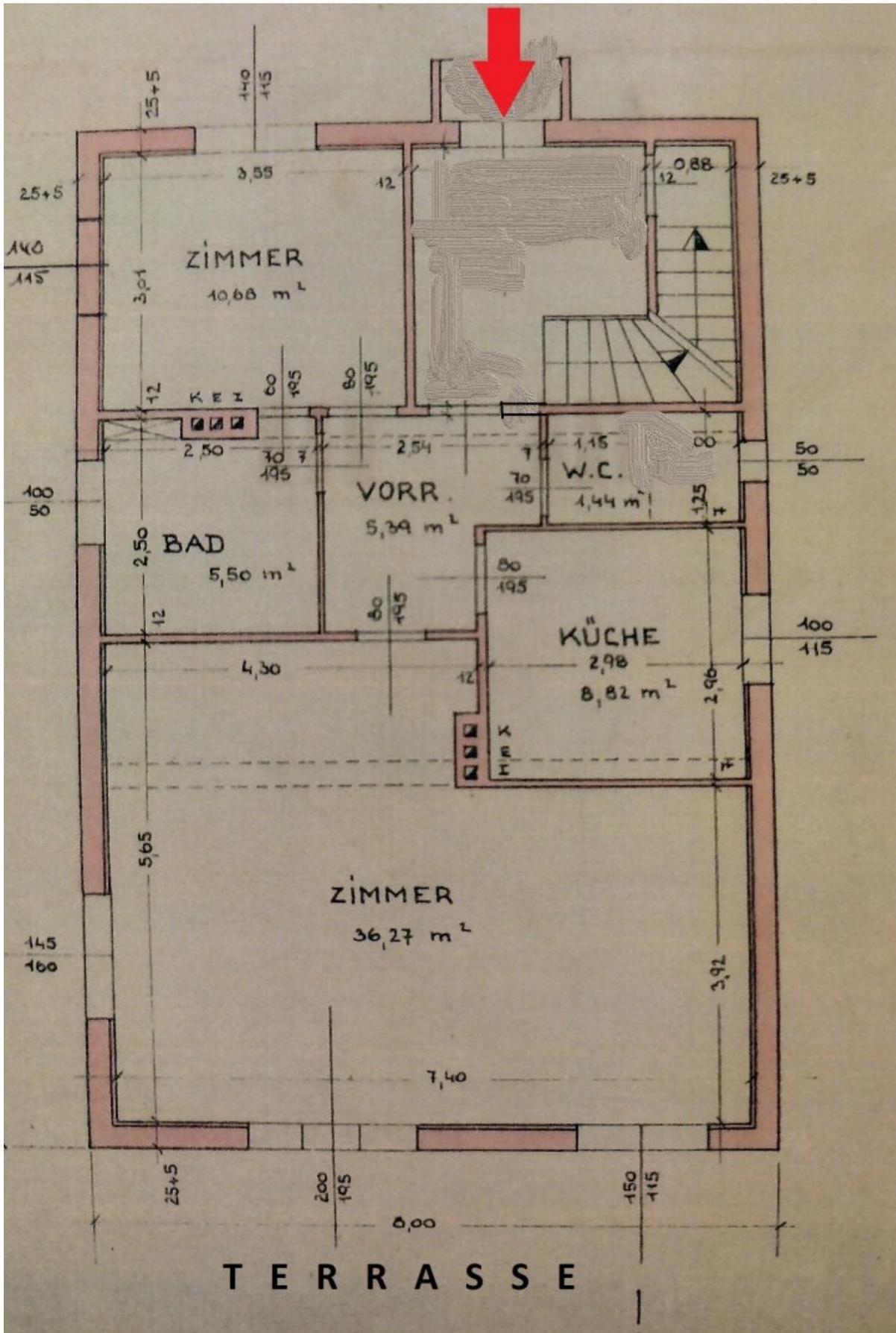


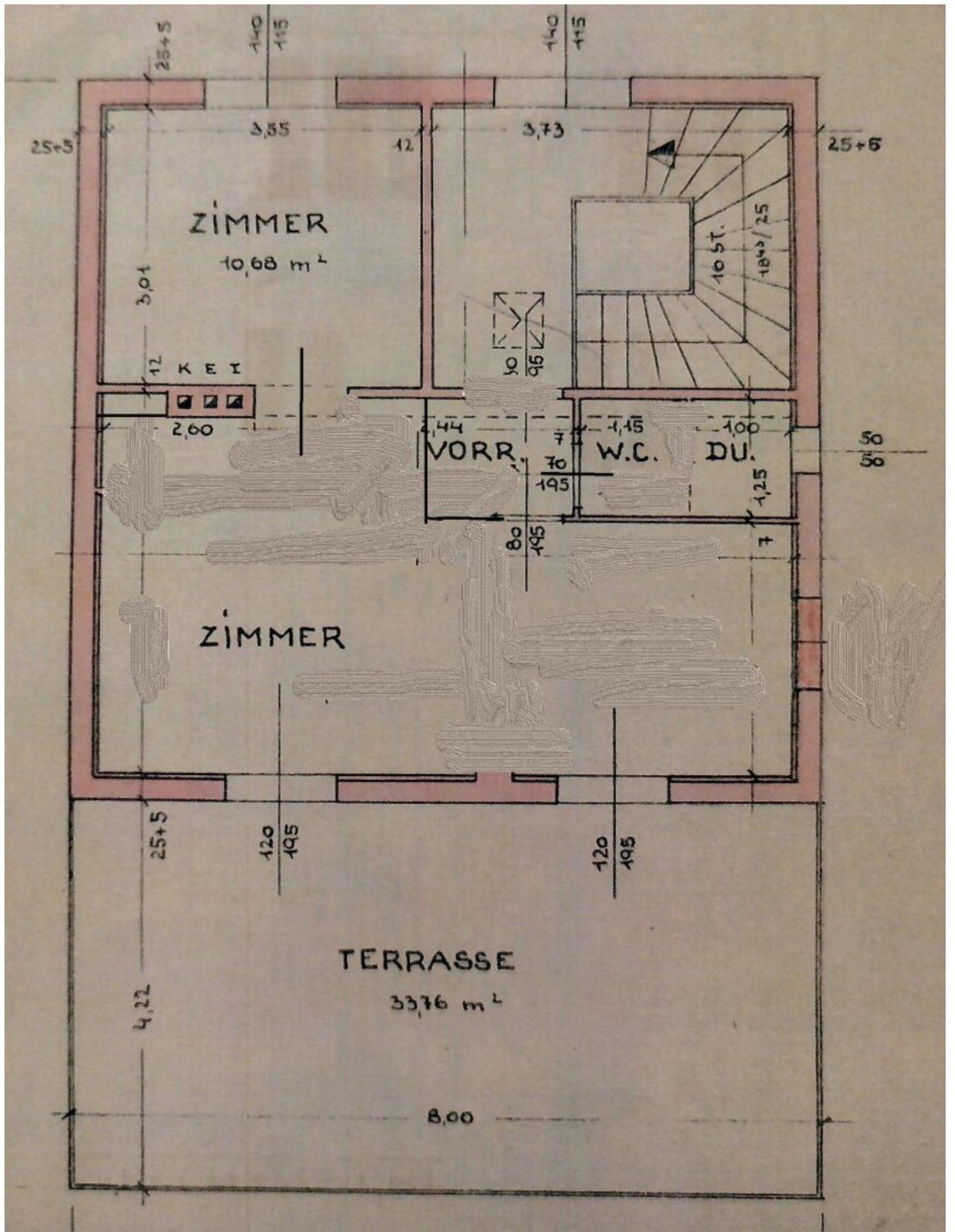


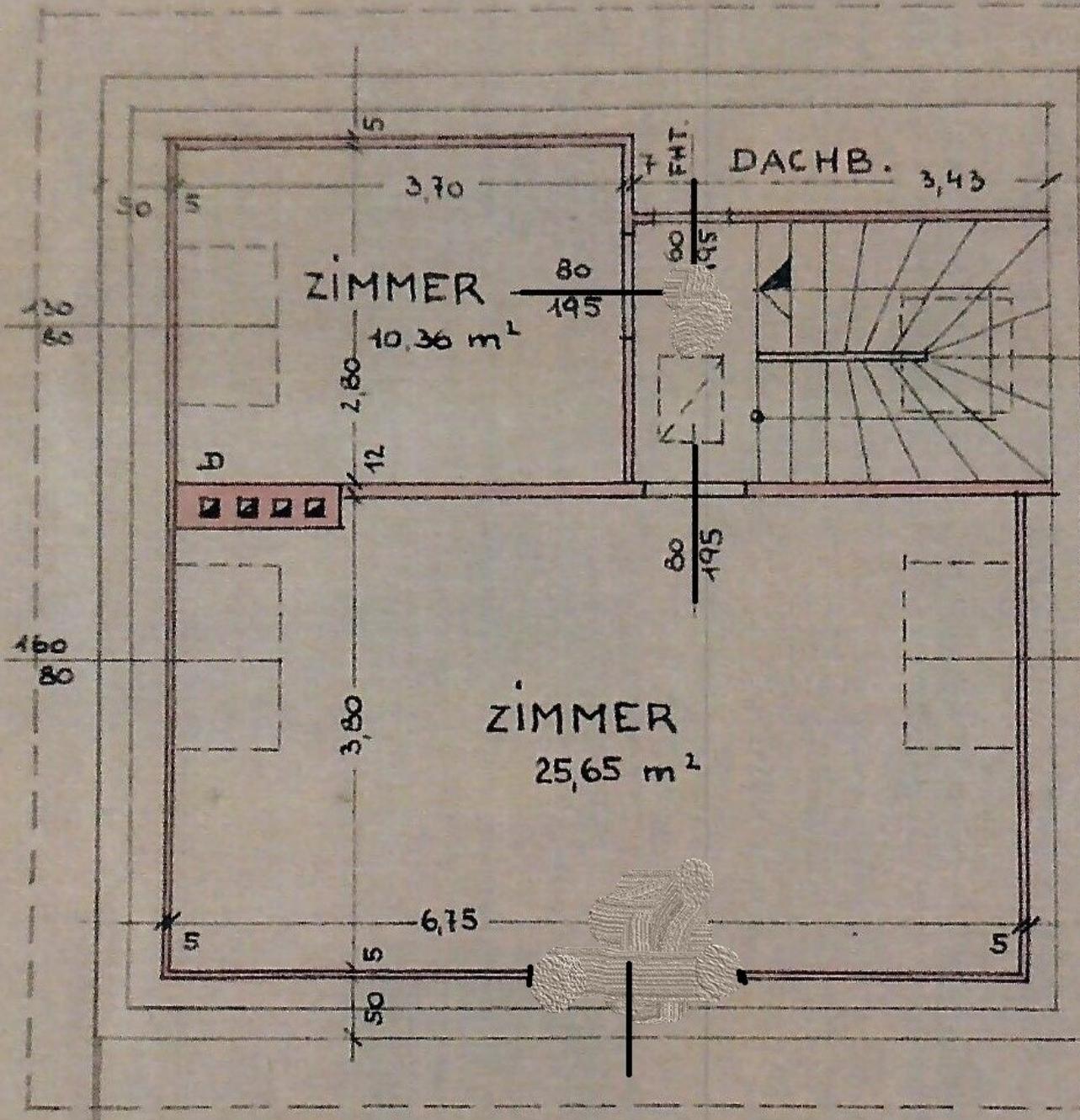


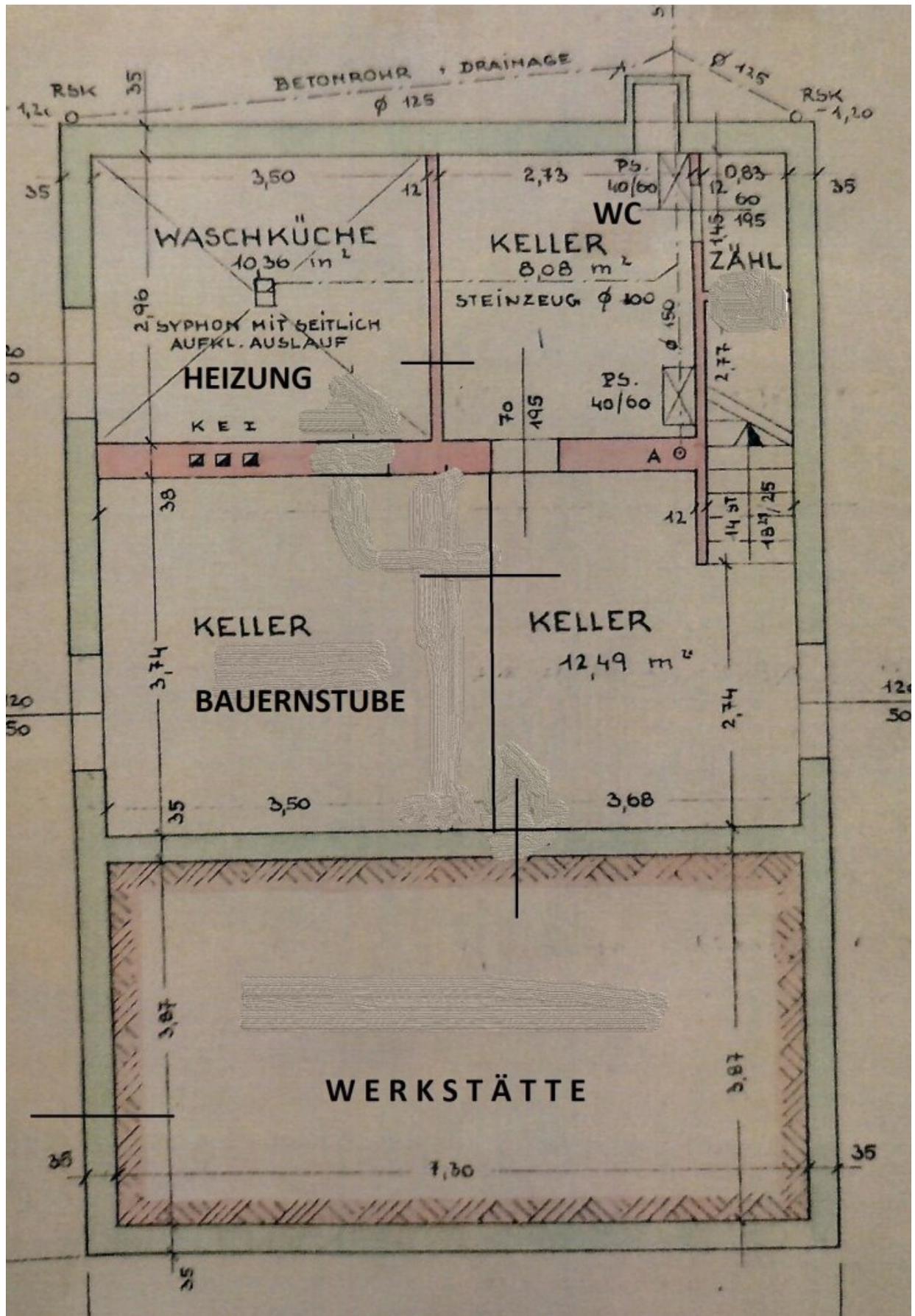












## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt diese 1959 errichtete Liegenschaft in einer Grünruhelage mit schönem Fernblick in einer vornehmen Lage in Ober St. Veit.**

Das Haus bietet auf einer Grundfläche von ca. 517 m<sup>2</sup>:

- eine Wohnnutzfläche von ca. 166 m<sup>2</sup>
- einen Garten und Vorgarten von ca. 387 m<sup>2</sup>
- 2 Terrassen von insg. ca. 74 m<sup>2</sup>
- eine Kellerfläche von ca. 77 m<sup>2</sup>
- eine Garage ca. 40 m<sup>2</sup>
- Swimmingpool mit 8 x 4 Meter

**Raumaufteilung:**

**Erdgeschoss: ca. 78 m<sup>2</sup>**

- Wohnsalon: ca. 36 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf die Terrasse mit ca. 40 m<sup>2</sup> und in den Garten
- Zimmer: ca. 11 m<sup>2</sup>
- Küche
- Eingangsbereich: Treppe in den Keller und in den 1. Stock
- Vorraum
- Bad mit Wanne + Dusche
- WC

## **1. Stock: ca. 51 m<sup>2</sup>**

- Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse ca. 34 m<sup>2</sup>
  - 1 Zimmer: ca. 11 m<sup>2</sup>
  - Vorraum
  - Bad mit Dusche und WC
- und Treppe in das Dachgeschoss

## **Dachgeschoss: ca. 36 m<sup>2</sup>**

- 2 Zimmer: ca. 26 m<sup>2</sup> + ca. 10 m<sup>2</sup>
- und ein kleiner unausgebauter Dachboden

## **Keller: ca. 77 m<sup>2</sup>**

- Der Keller verfügt über 4 Räume, eine Bauernstube und ein WC.
- Im Keller befindet sich auch die Heizung.
- Die Beheizung erfolgt mittels Gas

## **Garage: ca. 40 m<sup>2</sup>**

## **Lage:**

Der Garten ist ostseitig ausgerichtet.

### **Infrastruktur:**

- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr durch die Autobuslinien 54 A und 54 B in einer Entfernung von ca. 200 Meter ist perfekt.
- Die Straßenbahnlinien 52 und 60 verkehren auf der Lainzer Straße.
- Die Schnellbahnlinie S 80 auf der Hietzinger Hauptstraße.
- Lokale und Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen auf der Hietzinger Hauptstraße zur Verfügung.

### **Laut Energieausweis vom 16.2.2023**

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 199,1 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr.

**Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.**

**Die anfallenden Betriebskosten werden in Kürze bekanntgegeben.**

**Der Ordnung halber halten wir fest, dass alle Angaben auf Grund der Informationen und Unterlagen, die uns von dem Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden, basieren und ohne Gewähr sind.**

Aufgrund der bereits seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor wir Ihnen die Unterlagen zuschicken, erhalten Sie eine Mail in der Sie dies bestätigen müssen. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap