Exklusives wohnen in einer der schönsten Lagen von Wien!

Objektnummer: 19072

Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1990
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	260,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	600,00 m²
Keller:	125,00 m²
Kaufpreis:	1.785.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

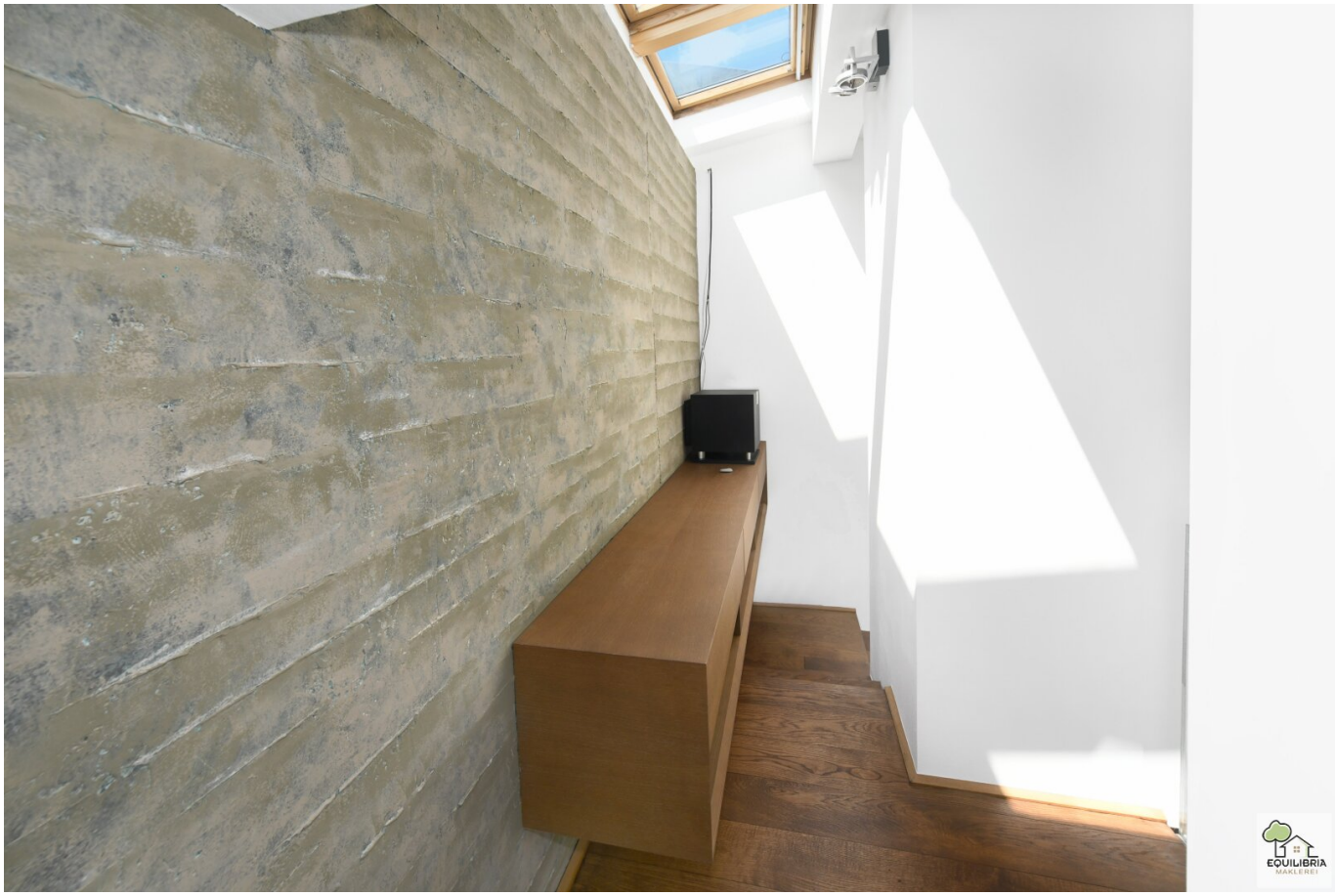
Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

EQUILIBRIA
MAKLEREI

EQUILIBRIA

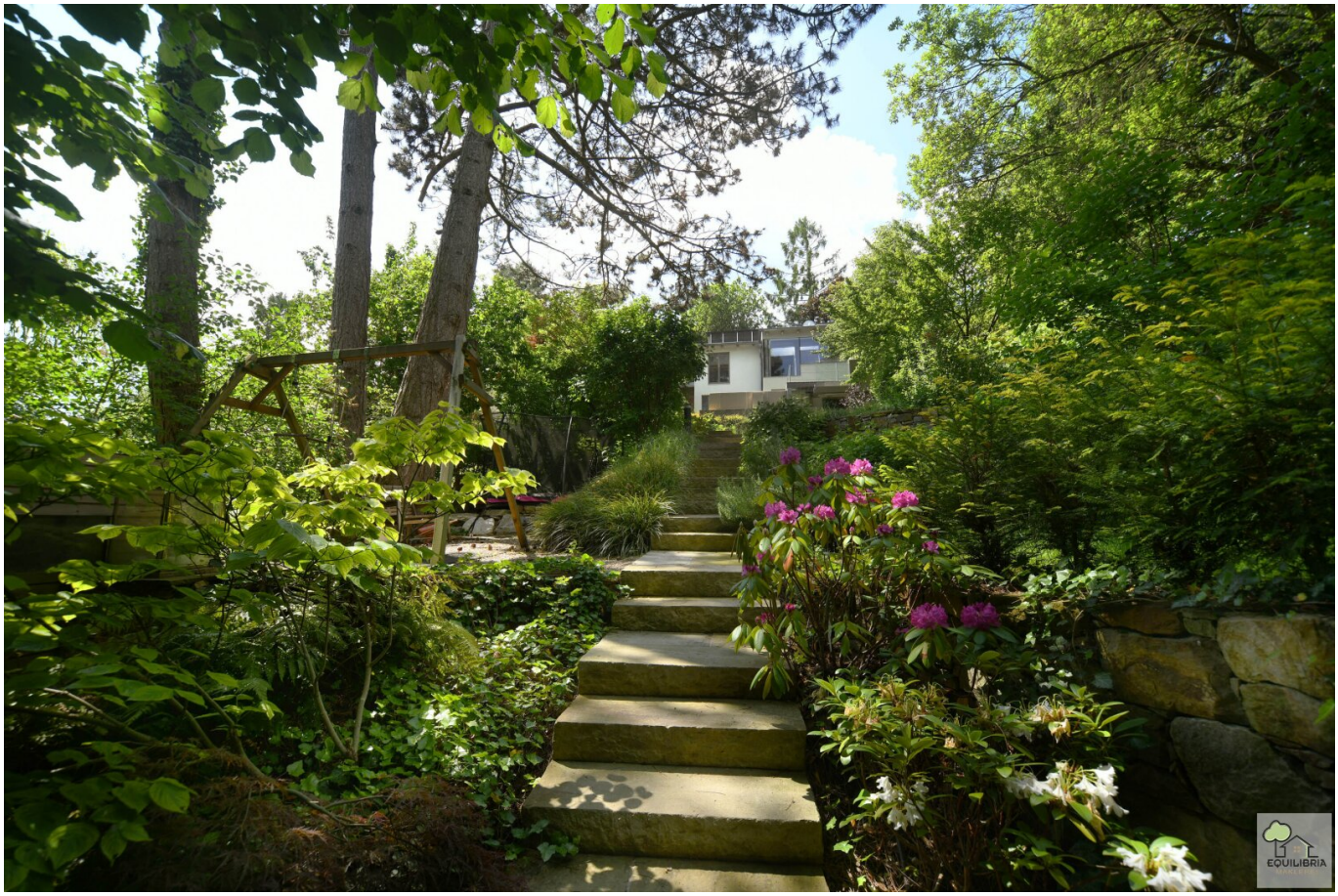


EQUILIBRIA

EQUILIBRIA

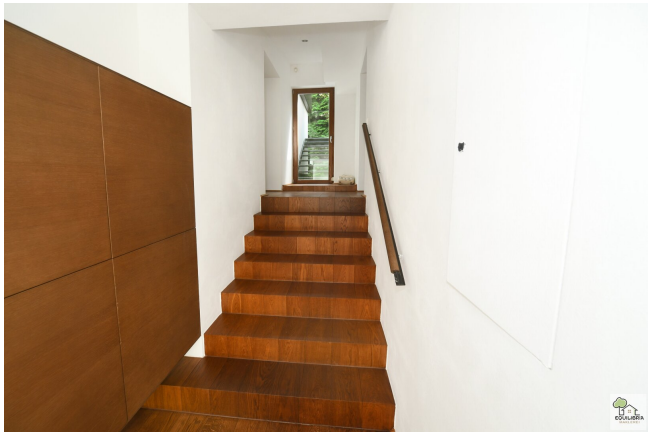
EQUILIBRIA

EQUILIBRIA


EQUILIBRIA

EQUILIBRIA

EQUILIBRIA



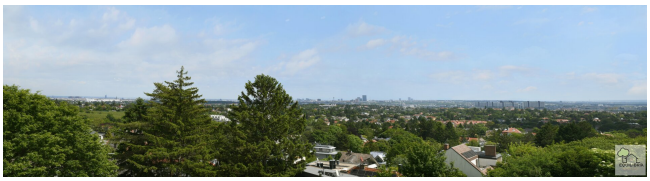
EQUILIBRIA

EQUILIBRIA

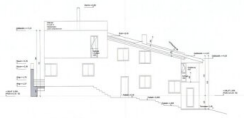
EQUILIBRIA
MAKLERei

7

EQUILIBRIA



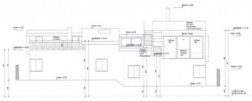
EQUILIBRIA



OSTFASSADE

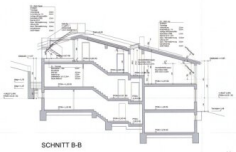
NORDFASSADE

WESTFASSADE



SÜDFASSADE

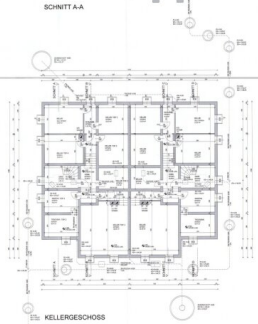
SCHNITT A-A



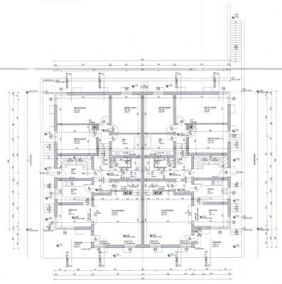
SCHNITT B-B

SCHNITT C-C

SCHNITT D-D

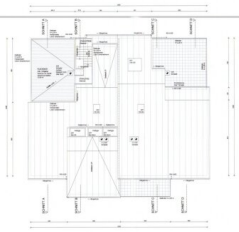


KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT

AUFBAUTEN

U - Wert Decke (OK)		U - Wert Decke (OK)		U - Wert Decke (OK)		U - Wert Decke (OK)	
Decke zu Dachraum		Decke zu Dachraum		Decke zu Dachraum		Decke zu Dachraum	
Lagerung Dach		Dach		Dach		Dach	
Dachdeckung	0,00 m	Dachdeckung	0,00 m	Dachdeckung	0,00 m	Dachdeckung	0,00 m
Lattung	0,00 m	Lattung	0,00 m	Lattung	0,00 m	Lattung	0,00 m
Konterlattung	0,00 m	Konterlattung	0,00 m	Konterlattung	0,00 m	Konterlattung	0,00 m
Dampfsperre	0,00 m	Dampfsperre	0,00 m	Dampfsperre	0,00 m	Dampfsperre	0,00 m
Wärmedämmung	0,30 m	Wärmedämmung	0,30 m	Wärmedämmung	0,30 m	Wärmedämmung	0,30 m
Stahlbetondecke	0,20 m	Stahlbetondecke	0,20 m	Stahlbetondecke	0,20 m	Stahlbetondecke	0,20 m
Putz	0,02 m	Putz	0,02 m	Putz	0,02 m	Putz	0,02 m
Gesamtstärke	0,52 m	Gesamtstärke	0,52 m	Gesamtstärke	0,52 m	Gesamtstärke	0,52 m
U - Wert Außenwand		U - Wert Außenwand		U - Wert Außenwand		U - Wert Außenwand	
Putz	0,02 m	Putz	0,02 m	Putz	0,02 m	Putz	0,02 m
Stahlbetonwand	0,20 m	Stahlbetonwand	0,20 m	Stahlbetonwand	0,20 m	Stahlbetonwand	0,20 m
Wärmedämmung	0,30 m	Wärmedämmung	0,30 m	Wärmedämmung	0,30 m	Wärmedämmung	0,30 m
Putz	0,02 m	Putz	0,02 m	Putz	0,02 m	Putz	0,02 m
Gesamtstärke	0,54 m	Gesamtstärke	0,54 m	Gesamtstärke	0,54 m	Gesamtstärke	0,54 m
U - Wert Fenster		U - Wert Fenster		U - Wert Fenster		U - Wert Fenster	
Rahmen	0,00 m	Rahmen	0,00 m	Rahmen	0,00 m	Rahmen	0,00 m
Verglasung	0,00 m	Verglasung	0,00 m	Verglasung	0,00 m	Verglasung	0,00 m
Gesamtstärke	0,00 m	Gesamtstärke	0,00 m	Gesamtstärke	0,00 m	Gesamtstärke	0,00 m

Gebäudehüllen werden nach Ausführung mittels Wärmebildkamera auf Wärmebrücken überprüft und gegebenenfalls nachgebessert.

LAGEPLAN 1:300
GST 771/4: EG ≙ 0,00=ü.WN. 146,67
GST 771/1: EG ≙ 0,00=ü.WN. 159,08

BAUBESCHREIBUNG:
ES WERDEN KEINE BAULICHEN MASSNAHMEN DURCHGEFÜHRT UND KEINE ÄNDERUNGEN DER NUTZFLÄCHEN.
DEMGEMÄSS WIRD KEINE ZUSÄTZLICHE STELLPLATZVERPFLICHTUNG AUSGELÖST.

WOHNNUTZFLÄCHE
HAUS B

Top 2:	185,31 m²
Top 3:	71,02 m²
Top 4:	71,02 m²

FERTIGSTELLUNGSPLAN

ZUR TEILUNG EINER WOHNEINHEIT IN ZWEI WOHNEINHEITEN
GEMÄSS WEG 2002 § 12
GZ 472/ GST 771/4 und GST 771/1, KG 01806 PAULER
GEBIRGSGASSE 66, A - 1230 WIEN

BAUWERBER:	GRUNDEIGENTÜMER:
Mykolyk Hausbau eng.	Mykolyk Hausbau eng.
Haupt GZ: permanent Vermietung KG	Haupt GZ: permanent Vermietung KG

BAUFÜHRER:	PLANVERFASSER:
[illegible]	[illegible]

BEHÖRDE:

Legende: [illegible] ausgeführt

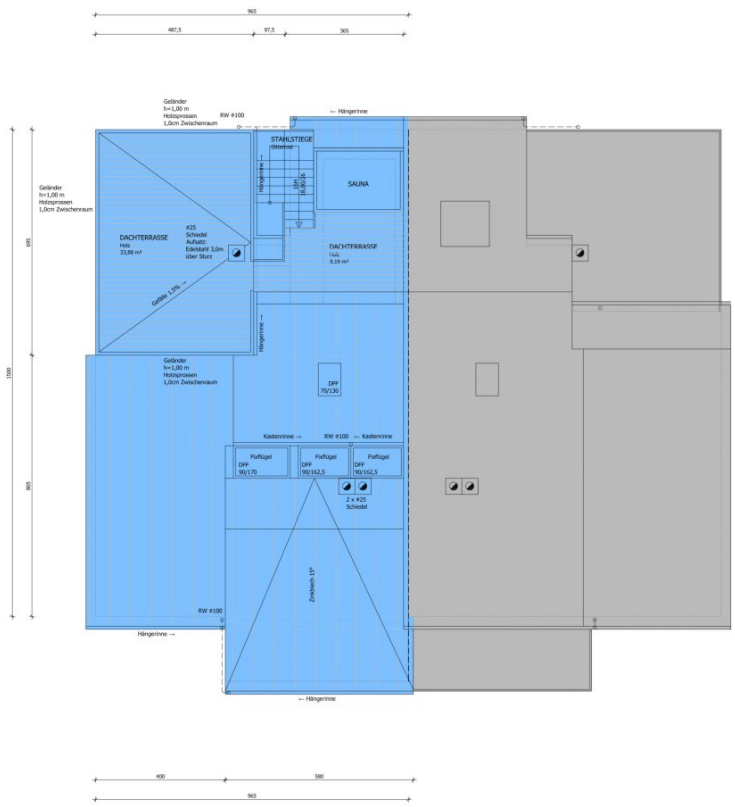
Datum: 15.04.2014

Maßstab: 1 : 100, 1 : 300

Planinhalt:
HAUS B
GRUNDRISSE, SCHNITTE, ANSICHTEN, LAGEPLAN

EQUILIBRIA
GRAZ | WIEN

Dieses Plan ist eine urheberrechtlich geschützte Planform im Sinne des §1 ff. und § 40 ff. des Urheberrechtsgesetzes. Es darf weder ganz noch teilweise ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Urheberin kopiert, verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.



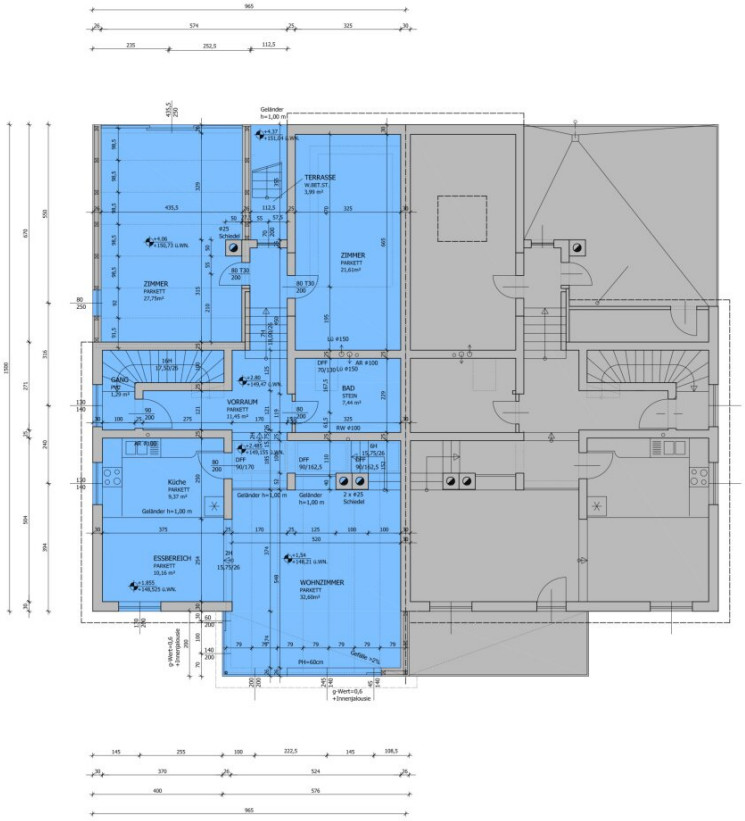
0 1 2 3 4 5 10

GR Dachdraufsicht

1230 Wien, Gebirgsgasse 66 Haus B2

Angegebene Maße können in der Natur vom Plan abweichen

EQUILIBRIA MAKLERE



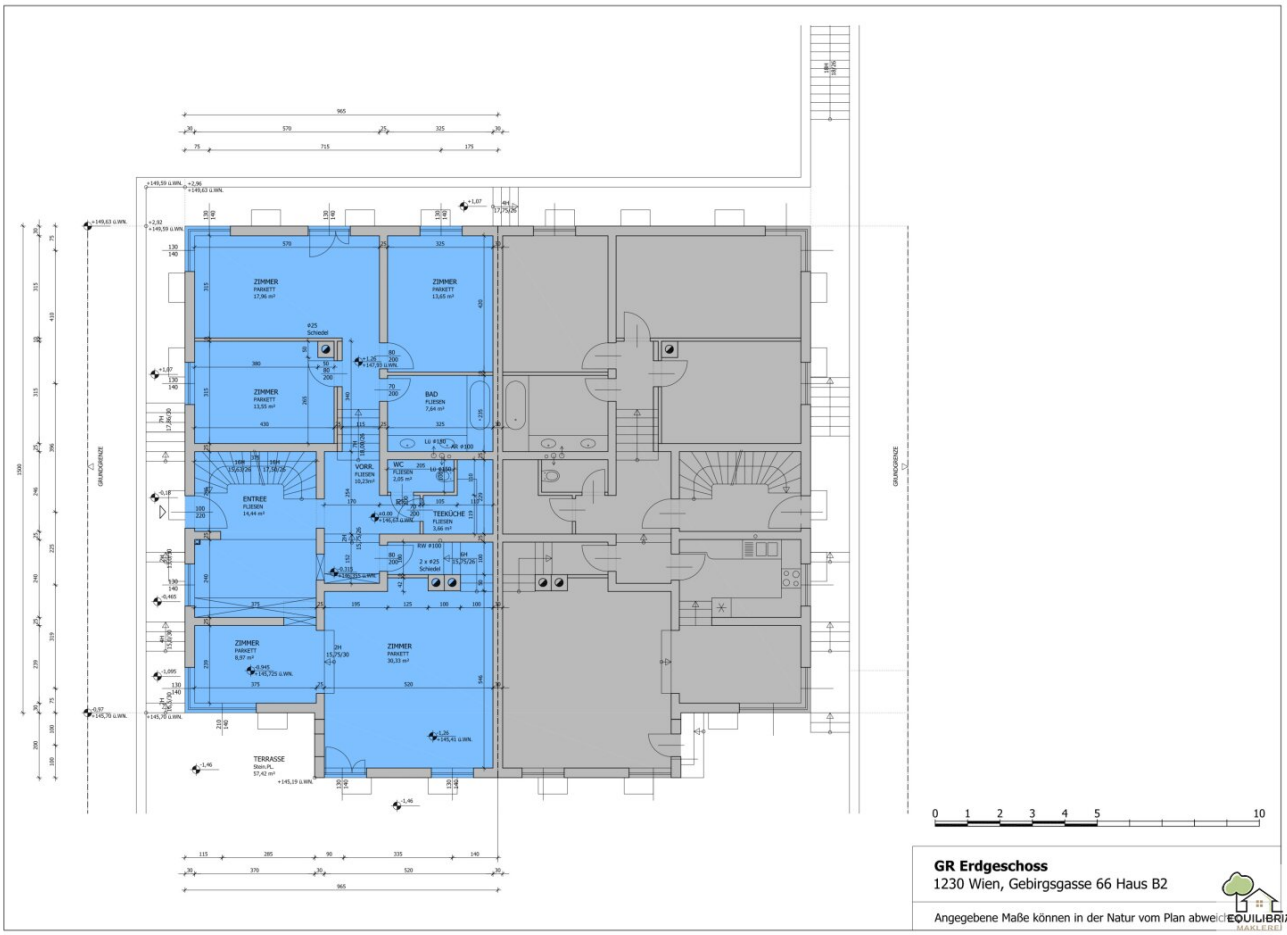
0 1 2 3 4 5 10

GR Dachgeschoss

1230 Wien, Gebirgsgasse 66 Haus B2

Angegebene Maße können in der Natur vom Plan abweichen

EQUILIBRIA MAKLEREI

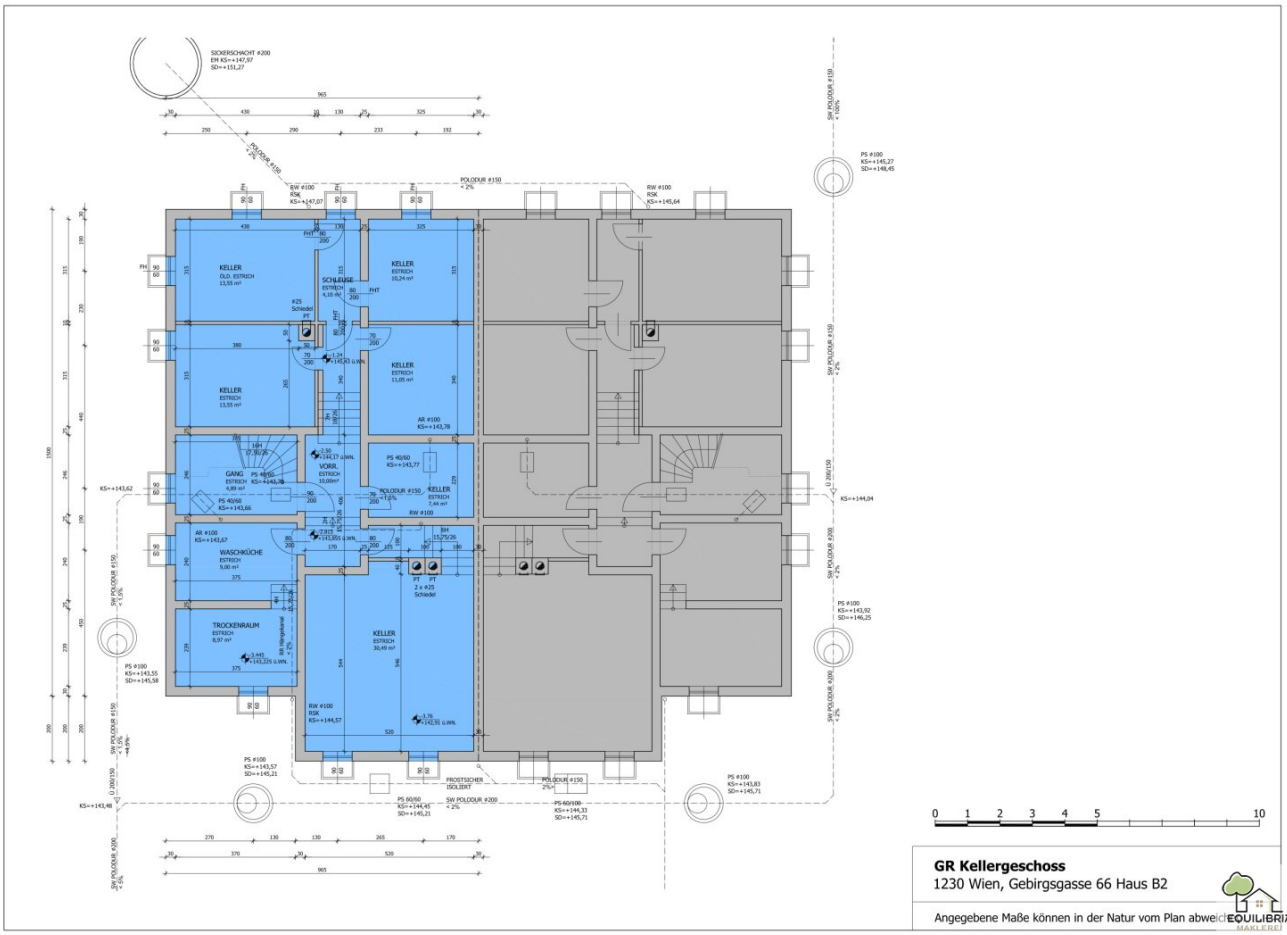


GR Erdgeschoss

1230 Wien, Gebirgsgasse 66 Haus B2

Angegebene Maße können in der Natur vom Plan abweichen

EQUILIBRIA MAKLEREI



GR Kellergeschoss
1230 Wien, Gebirgsgasse 66 Haus B2

Angegebene Maße können in der Natur vom Plan abweichen

EQUILIBRIA MAKLEREI

Lageplan

1230 Wien, Gebirgsgasse 66 Haus B2

EQUILIBRIA

Angegebene Maße können in der Natur vom Plan abweichen

Objektbeschreibung

Sie sind es gewohnt, bei der Erfüllung Ihrer Wünsche keine Kompromisse einzugehen. Sie wissen genau, was Sie wollen

- exklusive Lage

- einen unverbaubaren Traumausblick

- Grünruhelage

- kein Verkehrslärm

- keine Zeit verlieren

LAGE :

Zum Verkauf kommt in bester Lage des 23. Wiener Gemeindebezirkes, genau an der Grenze zum 13. Bezirk eine Doppelhaushälfte mit Traumblick über Wien

Dieses Unikat ist Teil einer nur aus drei gepflegten Häusern bestehenden Gemeinschaft und bietet nicht nur eine exklusive Wohnqualität, sondern auch die Möglichkeit das Erdgeschoss gewerbliche zu nutzen. Es liegt unmittelbar an der Grenze zum 13. Bezirk , nahe des Maurer Waldes sowie der Maurer Weinberge und ist somit auch ein Paradies für Spaziergänger und Jogger. In der näheren Umgebung gibt es hervorragende Kindergärten, Schulen, Supermärkte sowie die darüber hinausgehenden infrastrukturellen Annehmlichkeiten der Bundeshauptstadt.

DAS HAUS UND GRUNDSTÜCK:

Das Haus wurde 1990 errichtet, 2008 erweitert und im Jahr 2020 umfangreich mit viel Herzblut und Geschmack saniert. Der Garten ist nicht nur eine Augenweide , sondern bietet auch einen kleinen Spielplatz und für das privat Badevergnügen ist im exklusiven, beheizten Steinpool auch gesorgt .

Man kann sowohl über die Gebirgsgasse , wo sich auch ein Autoabstellplatz befeindet, als auch über die Lindgrabengasse die Liegenschaft betreten.

Im Erdgeschoss des Hauses finden Sie einen geräumigen Vorraum , eine kleine moderne Küche , ein Badezimmer mit Badewanne ,ein WC mit Waschbecken , drei kleinere Zimmer und ein großes Wohnzimmer mit direkten Ausgang auf die Terrasse. Im exklusiven Obergeschoss befindet sich ein weiters Badezimmer mit einer Duschbadewanne , WC und Waschbecken. Weiters findet man hier ein stielvolles Schlafzimmer mit Garderobe und ein Kinderzimmer. Das sehr freundliche und großzügige Wohnzimmer mit der Küche befindet sich ebenfalls auf dieser

Ebene. Der absolute Traum ist die große Dachterrasse , die nicht nur über eine moderne Sauna verfügt , sondern auch viel Platz zum chillen bietet. Der Ausblick ist atemberaubend und Ihre Gäste werden voller Neid erblassen.

Der ca. 150m2 große Kellerbereich verfügt über viel Platz und Stauraum .

PREISINFORMATION:

Der Kaufpreis dieser schönen Immobilie beträgt **EUR. 1.785.000.-**

Gerne können wir Ihnen auch bei Bedarf über unsere Finanzierungsprofis ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept anbieten.

INTERESSE?

Für nähere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Herr Wolfgang Konsel gerne unter der Mobilnummer +43 (0)676 3505425 , oder per Mail : wolfgang.konsel@equilibria zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <1.000m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap