

## Barrierefreie Eigentumswohnung mit kleinem Freibereich



Küchen- und Wohnbereich

**Objektnummer: 2721**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	78,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	5,80 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,96 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.603,78 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,00 €
<b>USt.:</b>	14,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pino Reinhard Lux**





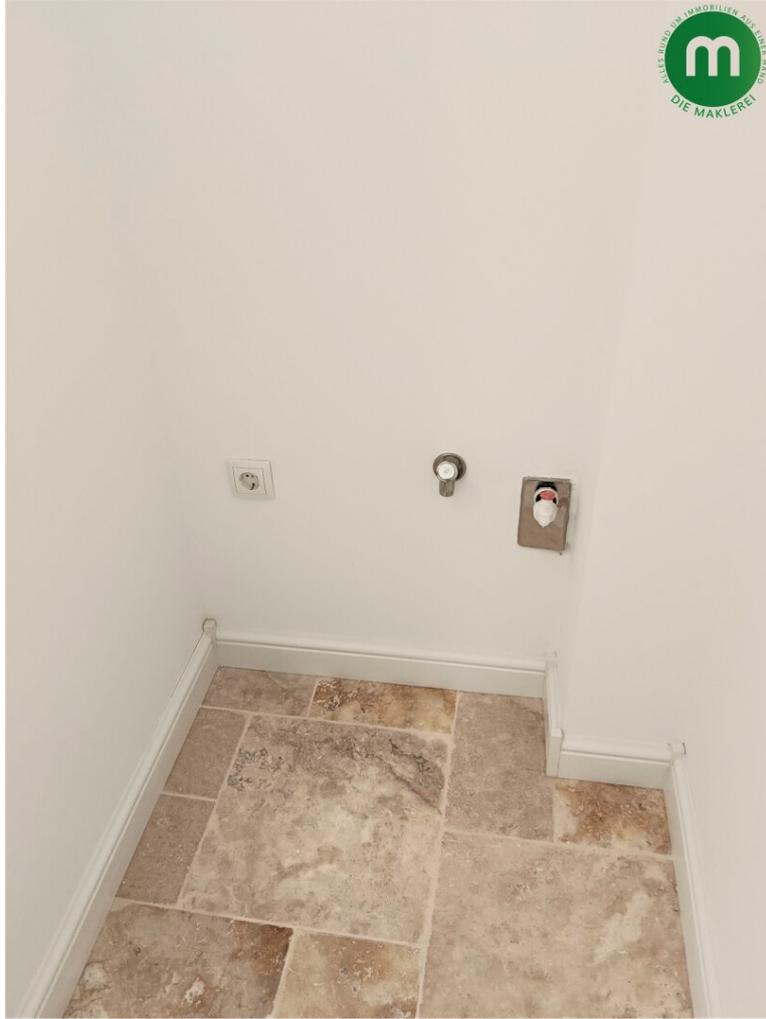




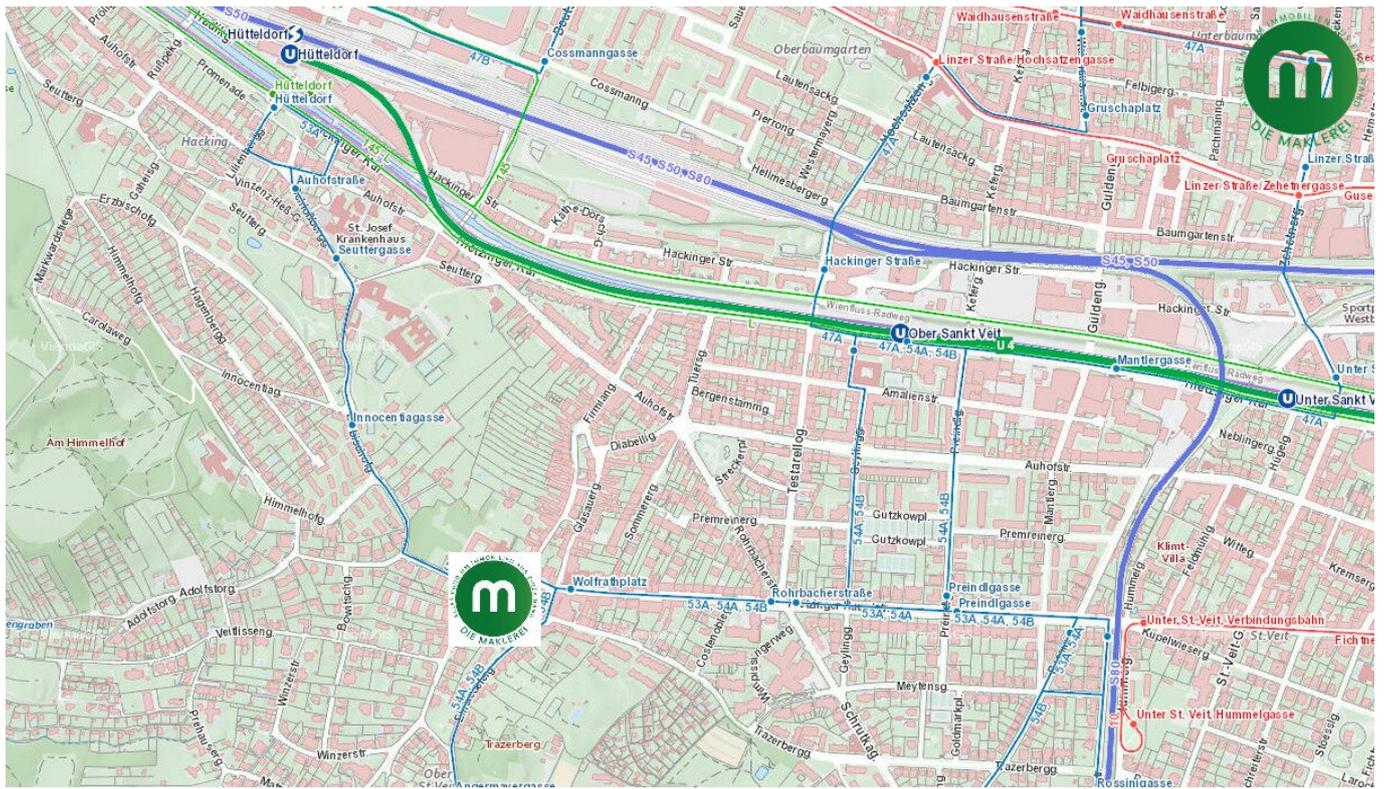


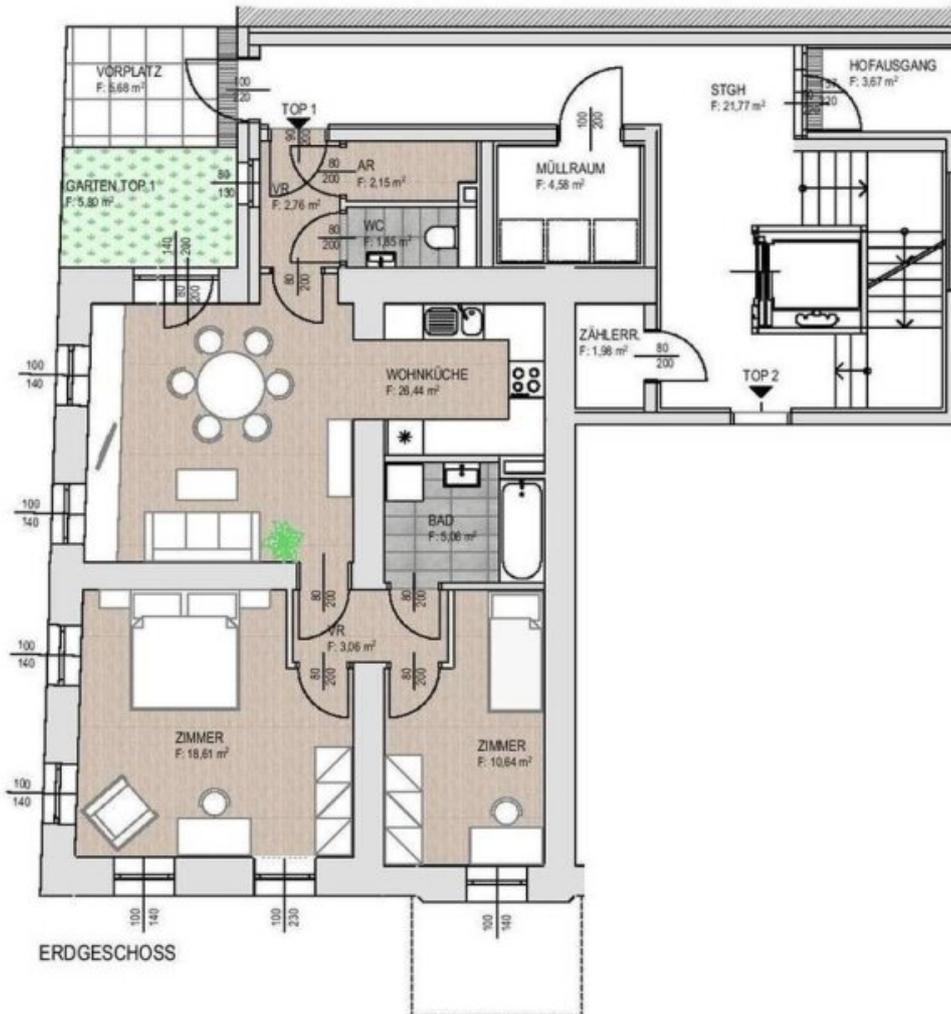








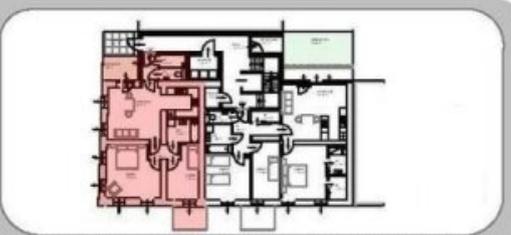




**TOP 1**  
**WOHNFLÄCHE**  
**70,57 m<sup>2</sup>**  
**GARTEN**  
**5,80 m<sup>2</sup>**  
**KELLERABTEIL**  
**2,57 m<sup>2</sup>**

**ERDGESCHOSS**

VORR	2,76 m <sup>2</sup>	GARTEN	5,80 m <sup>2</sup>
VORR	3,06 m <sup>2</sup>	KELLERABTEIL	2,57 m <sup>2</sup>
AR	2,15 m <sup>2</sup>		
WOHNKÜCHE	26,44 m <sup>2</sup>		
ZIMMER	18,61 m <sup>2</sup>		
ZIMMER	10,64 m <sup>2</sup>		
BAD	5,06 m <sup>2</sup>		
WC	1,85 m <sup>2</sup>		
<b>WNFL</b>	<b>70,57 m<sup>2</sup></b>		



DIE IM PLAN ENGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBEL UNGEEIGNET. DIESES PROJ. BZW. PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT ©

## Objektbeschreibung

Der turbulenten Wiener City entkommen und trotzdem einen idealen Ort zum Arbeiten in einem repräsentativen Viertel zur Verfügung haben: Diese Verbindung bietet Ihnen der wunderbar dörfliche und dennoch städtisch geprägte Hietzinger Ortsteil Ober-St.-Veit.

### **- vielseitige Nutzung & Nebeneinkünfte möglich -**

Barrierefrei zugänglich in einem ehemaligen Winzerhaus im alten Ortskern, verfügen Sie über gut 71 m<sup>2</sup>.

Zur Verfügung stehen Ihnen dabei zwei getrennt begehbare Zimmer, ein Bad, ein WC, ein Abstellraum, ein eleganter und offener Wohnküche Bereich, ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Ein Keller (mit Lift erreichbar) ist außerdem vorhanden. Im zugehörigen kleinen Freibereich vor dem Wohnraum kann man etwas Garteln ...

### **- edle Materialien -**

Geölte Eichenparkettböden im Bürobereich sowie Boden- und Wandfliesen aus Travertin-Naturstein im vollausgestatteten Designer-Bad und WC spiegeln die Wohlfühlatmosfera des Stadtteils im Inneren des Gebäudes wider. Dank elektrisch steuerbarer Beschattung der Fenster, einer Klimaanlage und der Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung arbeiten Sie ganzjährig in einem für Sie angenehmen Klima.

### **- repräsentativ und entschleunigt -**

Ob gemütliche After-Work-Runde oder ein Meeting mit Ihren Partnern und Klienten: Die nähere Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für gepflegte gastronomische Erlebnisse im berühmten Wiener Weinort Hietzing. Über den Wientalradweg gelangen Sie ebenso staufrei in die City wie dank der Linie U4 bis ans andere Ende der Stadt. Die Busse 53A, 54A und 54B halten direkt in Ihrer Nachbarschaft.

### **Wir können auch mit unserer Finanzierungsfee maßgeschneiderte Angebote ermitteln!**

Eigenmittel in Höhe von mind. 100.000,- sollten vorhanden sein - benötigter Kredit: 395.000,- z.B. Laufzeit 35 Jahre fixer Zinssatz für 15 Jahre oder variabel Rate monatlich ca. 1.830,- /1.490,- z.B. Laufzeit 30 Jahre fixer Zinssatz für 15 Jahre oder variabel Rate monatlich ca. 1.970,-/1.640,- bzw. ist ein Mix aus fixem und variablem Zinssatz sind auch möglich

---

**Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.**

**Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.**

**Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.**

**Vielen Dank!**

### ***Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!***

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap