

**98m<sup>2</sup> Garten Maisonette-Wohnung in Hietzinger  
Grünruhelage | inkl. Garage | 3 Zimmer**



Haus Außenansicht

**Objektnummer: 1609/45671**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

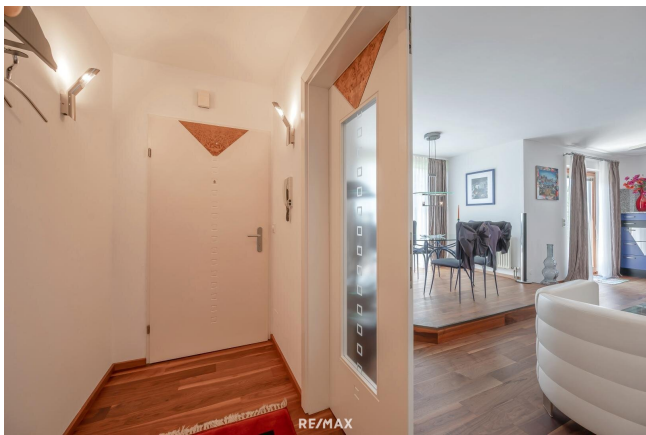
Adresse	Jenbachgasse 70
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1994
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	98,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	50,00 m <sup>2</sup>
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 76,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	598.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	40,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

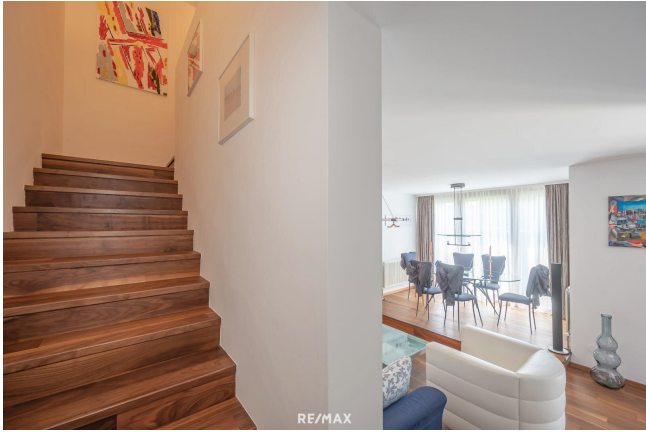


Mag. Georg Mayer

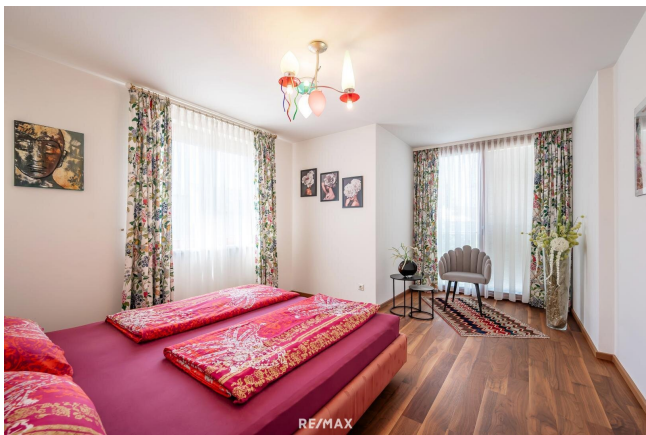
















RE/MAX



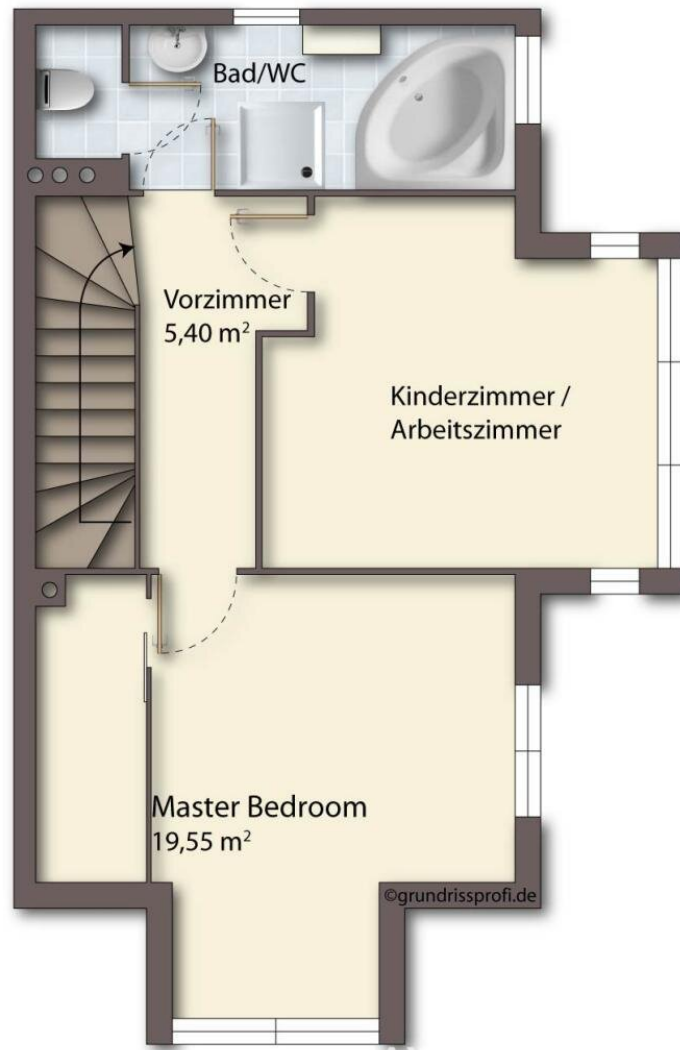
Wohnküche & Essplatz	41,61 m <sup>2</sup>
Vorzimmer	4,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,10 m <sup>2</sup>
WC	1,56 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>51,02 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Circa-Angaben



Wohnküche & Essplatz	41,61 m <sup>2</sup>
Vorzimmer	4,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,10 m <sup>2</sup>
WC	1,56 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>51,02 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Circa-Angaben





# Objektbeschreibung

## Sensationell aufgeteilte 98m<sup>2</sup> 3 Zimmer Garten Wohnung in Hietzinger Grünruhelage

Zum Verkauf gelangt aufgrund Wohnsitzwechsels des Eigentümers Richtung West-Österreich, diese perfekt aufgeteilte und großzügige 3 Zimmer Gartenwohnung mit Terrasse und Eigengarten (ca. 50m<sup>2</sup>), inklusive einem Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage! Diese Wohnung besticht neben dem Grundriss durch ihre hochwertige Ausstattung - angenehme neuwertige Parkettböden, freundliche stimmige Badezimmerfliesen und weiße Fenster treffen auf geschmackvolles Interieur.

Die ca. 98m<sup>2</sup> große 3 Zimmer Wohnung (siehe beiliegender Grundrissplan) ist nahezu perfekt aufgeteilt - im 5m<sup>2</sup> großen Vorzimmer findet man neben einer netten Garderobe, genug Stauraum für Schuhe, Taschen, Jacken und Co. Das Gäste WC mit Handwaschbecken ist ca. 1,56m<sup>2</sup> groß und liegt gleich neben an. Vom Vorzimmer aus gelangt man in den großzügigen Wohn- / Esszimmer / Küchenbereich, der ca. 42m<sup>2</sup> misst. Der Essbereich ist auf einem Podest vom Rest des Raumes optisch elegant abgetrennt - sowohl Küche, als auch Ess- / Wohnbereich sind durch die Südlage hell & lichtdurchflutet, trotzdem ist die Privatsphäre durch die gepflegte Hecke geschützt.

Das Obergeschoss erreicht man über eine schöne Vollholztreppe - das OG bietet neben 2 sehr großzügigen Schlafzimmern, auch ein Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne, sowie ein 2tes privates WC. Der Masterbedroom ist mit 20m<sup>2</sup> angemessen groß, die begehbare Garderobe ist räumlich abgetrennt und über eine Türe zu begehen. Das 2te Zimmer kann als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer verwendet werden und ist - weil auch richtig Süden orientiert - freundlich hell und lichtdurchflutet. Das Angebot rundet zusätzlich ein riesiger ca. 150m<sup>2</sup> großer Allgemein-Garten, sowie ein der Wohnung zugeordneter Garagenplatz sowie ein trockenes Kellerabteil, im Eigentum, ab.

## Hier die einzelnen Räume nochmals im Überblick

EG:

-) Vorzimmer ca. 4,75m<sup>2</sup>

-) WC ca. 1,55m<sup>2</sup>

-) Wohn- /Esszimmer & Küchenbereich ca. 42m<sup>2</sup>

-) 3m<sup>2</sup> Abstellraum unter der Stiege

TTL ca. 51m<sup>2</sup> im EG, zzgl. ca. 50m<sup>2</sup> Eigen-Garten, davon ca. 18m<sup>2</sup> Terrasse

OG:

-) Vorraum ca. 5,4m<sup>2</sup>

-) Badezimmer und WC ca. 10m<sup>2</sup>

-) Schlafzimmer 2 ca. 12m<sup>2</sup>

-) Schlafzimmer 1 ca. 19,55m<sup>2</sup>

TTL ca. 47m<sup>2</sup> im OG

Die laufende monatlichen Kosten betragen inkl. Betriebskosten nur ca. 240 EUR! Die bisherigen Eigentümer haben vor ca. 10 Jahren auf eine Hausverwaltung verzichtet und das Haus gemeinsam selbst verwaltet - allgemeine Kosten wie Reinigung, Strom, Schneeräumung wurden von einem Gemeinschaftskonto bedient. Bzgl. Strom- / Heizkosten erwarten wir auch entsprechend niedrige Werte - werden aber nach Verbrauch abgerechnet

### **Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf**

Profitieren auch Sie als Eigennutzer von der aktuellen Aktion - seit dem 1. Juli 2024 können Käufer:innen bis JEWEILS 500.000 Euro von Grundbuch- und

Pfandrechtseintragungsgebühren befreit werden. Die Befreiung gilt für Kaufverträge ab April 2024, wobei der Antrag für die Eintragung im Grundbuch zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 30. Juni 2026 gestellt werden muss - das sind in diesem Fall bis zu ca. 7.0000 EUR!

\*) Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!

**Sehr gerne unterstütze ich Sie auch beim Thema Finanzierung und mache Ihren Wohntraum wahr!**

Alle Angaben beruhen auf Informationen und übermittelten Unterlagen des Verkäufers. Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Buslinie 56B ist ca. 7 Gehminuten entfernt, mit der Linie gelangen Sie via der Station Preyergasse (Strassenbahnlinie 60 und S-Bahn Hauptbahnhof (!)) direkt nach Hietzing zur U-Bahn Linie U4, die sie in wenigen Minuten direkt in die Wiener City bringt. Ein Spar Supermarkt ist fussläufig erreichbar - ebenso der Eingang des Lainzer Tiergartens.

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 <1.025m

Apotheke <1.025m

Klinik <1.050m

Krankenhaus <1.275m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.025m

Kindergarten <1.250m

Universität <1.825m

Höhere Schule <5.675m

**Nahversorgung**

Supermarkt <925m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <3.775m

**Sonstige**

Geldautomat <975m

Bank <975m

Post <1.950m

Polizei <2.025m

**Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <2.800m

Straßenbahn <1.325m

Bahnhof <1.875m

Autobahnanschluss <4.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap