

**Top Lage am „Lainzer Platzl“ in Hietzing: Helle, ruhige,  
renovierte 3-Zimmer Neubau-Wohnung (BJ 1992) mit  
Grünblick und Garage**



**Objektnummer: 7278**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,04 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,26 €
<b>USt.:</b>	20,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



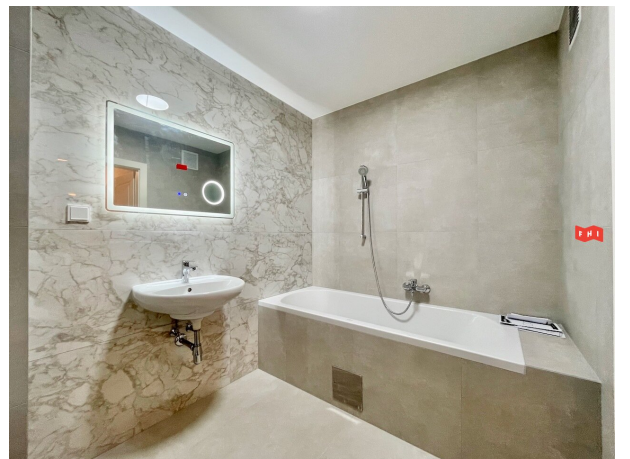
### **FHI - Real Estate**

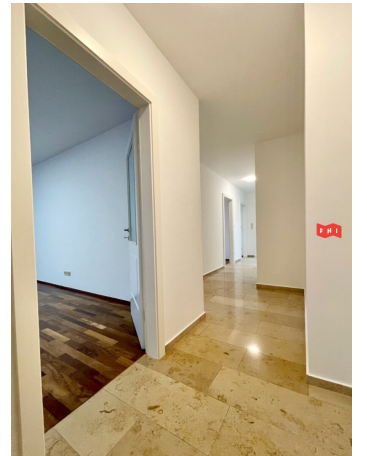
FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

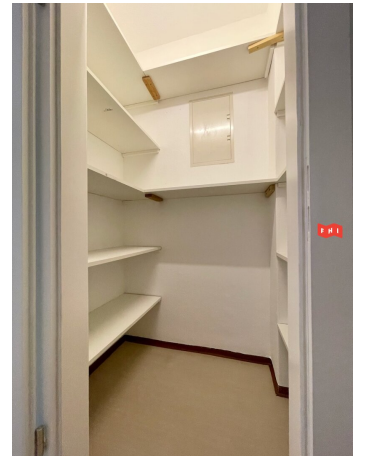
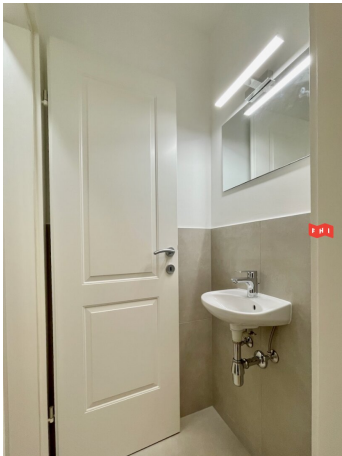
T +43 1 342 222 20





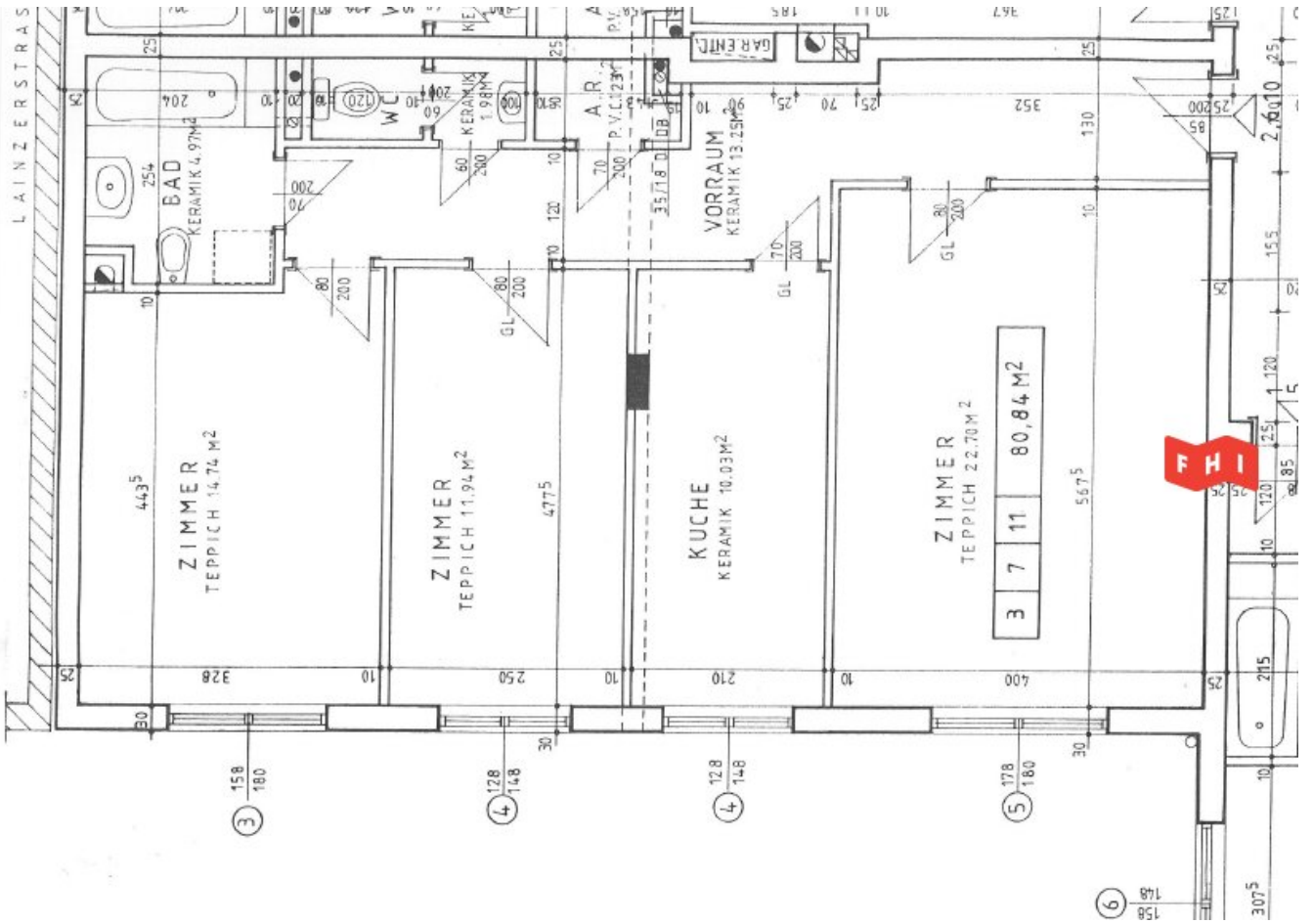












## Objektbeschreibung

Nähe Lainzerplatz am Fuße des Königlberges gelangt in ruhiger Lage und in einer schönen Wohnhausanlage BJ. 1992 eine renovierte ca. 80,84 m<sup>2</sup> Neubauwohnung im 3. Liftstock mit Tiefgaragenplatz u. Klimaanlage zum Verkauf.

Die Wohnung liegt komplett hofseitig in einem weitläufigen, begrünten Innenhof, im 3. Liftstock und ist südostseitig ausgerichtet.

Das Haus verfügt über einen niedrigen HWB Wert 50,04, geringe Betriebskosten (Heizkosten € 67,- und Warmwasser € 27,90 werden für jede Wohnung individuell abgerechnet, Reparaturrücklage € 107,49). Die monatliche BK-Vorschreibung inkl. BK., Heizung, Warmwasser u. Reparaturrücklage ergibt € 431,47

### Aufteilung

geräumiger Vorraum, Wohnzimmer mit Klimagerät, 2 Schlafzimmer, Küche mit Einbauküche (kleiner Essbereich möglich), neues Fliesenbad mit Wanne, Bidet u. Waschmaschinenanschluss, Abstellraum sowie ein separates WC mit Handwaschbecken.

### Ausstattung

Parkett- und Fliesenböden, Hauszentralheizung, neu weiß ausgemalt, neues Fliesenbad, DAN-Einbauküche inkl. Markengeräte, Abstellraum, klimatisierter Wohnbereich, geräumiges Kellerabteil mit Licht u. Stromanschluss, sowie ein Tiefgaragenplatz.

### Infrastruktur:

Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung (Straßenbahnlinien 49, 52, 60, Schnellbahnlinie S 80 Richtung Hütteldorf-Hauptbahnhof, sowie die Autobuslinien 56A & 56B), eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine lückenlose Nahversorgung (Lainzerplatz: Gourmetspar 160m, Bipa 94m, Apotheke 170m, Ärzte, Schulen, ecet.) aus.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

**FHI Real Estate GmbH**

**t** +431342222

**f** +4313422211

**e** ap@fhi.at

[www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap