



#0001007974

***** Gelegenheit*** Reduzierter Fixpreis für das Einfamilienhaus
in beehrter Lage in Wien Hietzing!**

1130 Wien



Kaufpreis: 1.200.000,00 €
Wohnfläche: 227,00 m²
Zimmer: 5

IHR BETREUER



Walter Haider
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
walter.haider@riv.at
+43 664 60 517 517 98





BESCHREIBUNG

*** Schnäppchen*** Reduzierter Fixpreis für das Einfamilienhaus in Hietzing!

Das Einfamilienhaus wurde im Jahre 1979 errichtet. Das Haus ist auf einem Eckgrundstück situiert und erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 733 m².

Erdgeschoss:

Vorraum

Gäste WC

Kabinett

Küche

Vorratsraum

Wohn - Essbereich mit Kamin und Ausgang auf die Terrasse

Zimmer

Badezimmer mit WC

Obergeschoss:

Galerie

Zimmer mit Ausgang auf den Balkon

Zimmer

Badezimmer mit WC

Keller:

Wellnessbereich

Zimmer

Waschküche

Heizraum

Kellerraum

Abstellraum

Zugang Garage

Das Haus bietet die perfekte Gelegenheit, die eigenen Wünsche und Vorstellungen zu verwirklichen. Die Liegenschaft erschließt sich auf insgesamt drei Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Wohn-/Essbereich mit Festholz Kamin und direktem Zugang zur Gartenterrasse, eine Küche mit dazugehörigem Vorratsraum, zwei Zimmer, ein Schrankraum, ein Bad und ein WC. Vom Vorraum gelangt man über eine Treppe in das obere Stockwerk, über

**Maklerservice & Bewertung**

den Flur sind alle weiteren Räumlichkeiten zentral begehbar. Das Obergeschoss verfügt über ein Zimmer, das aufgrund der Höhenlage einen einmaligen Blick über die umliegende Nachbarschaft bietet, ein Bad und ein weiteres Zimmer mit vorgelagertem Balkon mit Gartenblick. Das Kellergeschoss unterteilt sich in einen Wellnessbereich mit Sauna, einen Wirtschaftsraum, einen Heizraum und einen separaten Zugang zu der Garage, diese bietet Platz für einen Pkw. Das Haus wird über eine Zentralheizung beheizt, im gesamten Gebäude ist eine Fußbodenheizung verlegt.

Flächenwidmung und Bebauung:

Der derzeit gültige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sieht eine offene Bauweise vor, mit einer Traufenhöhe von 7,5 m, in der Bauklasse I.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1979
Heizung	Fußbodenheizung: Gas
Stellplätze	Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 227 m ²
Nutzfläche	ca. 307 m ²
Gesamtfläche	ca. 733 m ²
Grundfläche	ca. 733 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	20.02.2023
Gültig bis	19.02.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	179,00
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	2,54
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1

MERKMALE

Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Wasch/Trockenraum	Zustand	Gut
-------------------	---	---------	-----

**Maklerservice & Bewertung**

Erschließung	Vollerschlossen	Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss, Internetanschluss, Telefonanschluss
Fußboden	Fliese, Teppich	Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach
Möblierung	Teilmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Duschkabine
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Speisekammer	Sonstiges	Gartennutzung

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	1.200.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	1.200.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	laut Tarifordnung - Vertragserrichtung
--------------------	---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Die Gegend um den Roten Berg zählt nicht nur unter den Erholungsgebieten Wiens zu den präferierten Ausflugszielen, sondern auch Wohnraumsuchende schätzen hier dezidiert ruhig gelegene Villen in besonderem Ambiente.

Große Teile des Roten Bergs sind Naherholungsgebiet mit Spazierwegen, Wasserspielplatz sowie Wiesenflächen für Sport und Spiel inklusive Rodelhang. Die nächsten Bushaltestellen sind am östlichen Rand des Geländes an der Gogolgasse (54B) sowie an Tolstojgasse und Veitingergasse (beide: 54A, 54B).

Die wichtigsten Geschäfte des täglichen Bedarfs (Apotheke, Arzt, Kindergarten, Supermarkt, Bank, etc.) befinden sich auf der Lainzer Straße, sowie auf der Jagdschlossgasse.

INFRASTRUKTUR

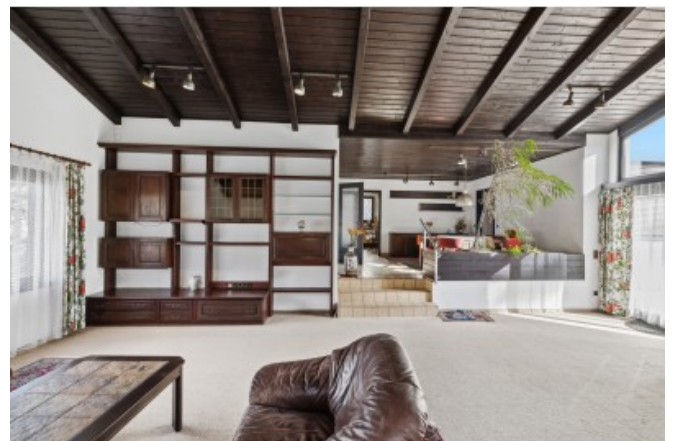
Bildung

< 500m: Neue Mittelschule

< 500m: Pfarrkindergarten der Pfarre zum Guten Hirten



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss DG](#)

[Grundriss Keller](#)

