



#0001007974

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

1130 Wien



Purchase price: 1.200.000,00 €

Living Area: 227,00 m²

Rooms: 5

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

*** 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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1979
Heating	Underfloor Heating: Gas
Car Spaces	Garage

AREAS

Living Area	ca. 227 sqm
Usage Area	ca. 307 sqm
Total Area	ca. 733 sqm
Base Area	ca. 733 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	20.02.2023
Valid until	19.02.2033
HWB-Value (KWh/m ² /a)	179,00
HWB Class	 E
fGEE Value	2,54
fGEE Class	 E

SEGMENTATION

Total Rooms	5
Bathrooms	2
Toilets	3
Bedrooms	3
Terraces	1
Balconies	1

FEATURES





Maklerservice & Bewertung

Additional rooms and areas	Guest Toilet, Storeroom, Drying Room	Condition	Good condition
Exploitation	Full developed	Connections	TV, Internet Connection, Phone
Floor	Flagstone, Carpet	Construction	Massive Construction, Double Pitch Roof
Furnished	Partially furnished	Sanitation	Bathtub, Show
Kitchen	Kitchenette, Pantry	Other	Garden Usage

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	1.200.000,00 € incl. VAT
----------------	--------------------------

TOTAL

Total buy price	1.200.000,00 € incl. VAT
-----------------	--------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	laut Tarifordnung - Vertragserrichtung
--------------------	---

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Education

< 500m: Neue Mittelschule

< 500m: Pfarrkindergarten der Pfarre zum Guten Hirten



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss DG](#)

[Grundriss Keller](#)

