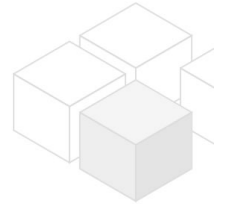


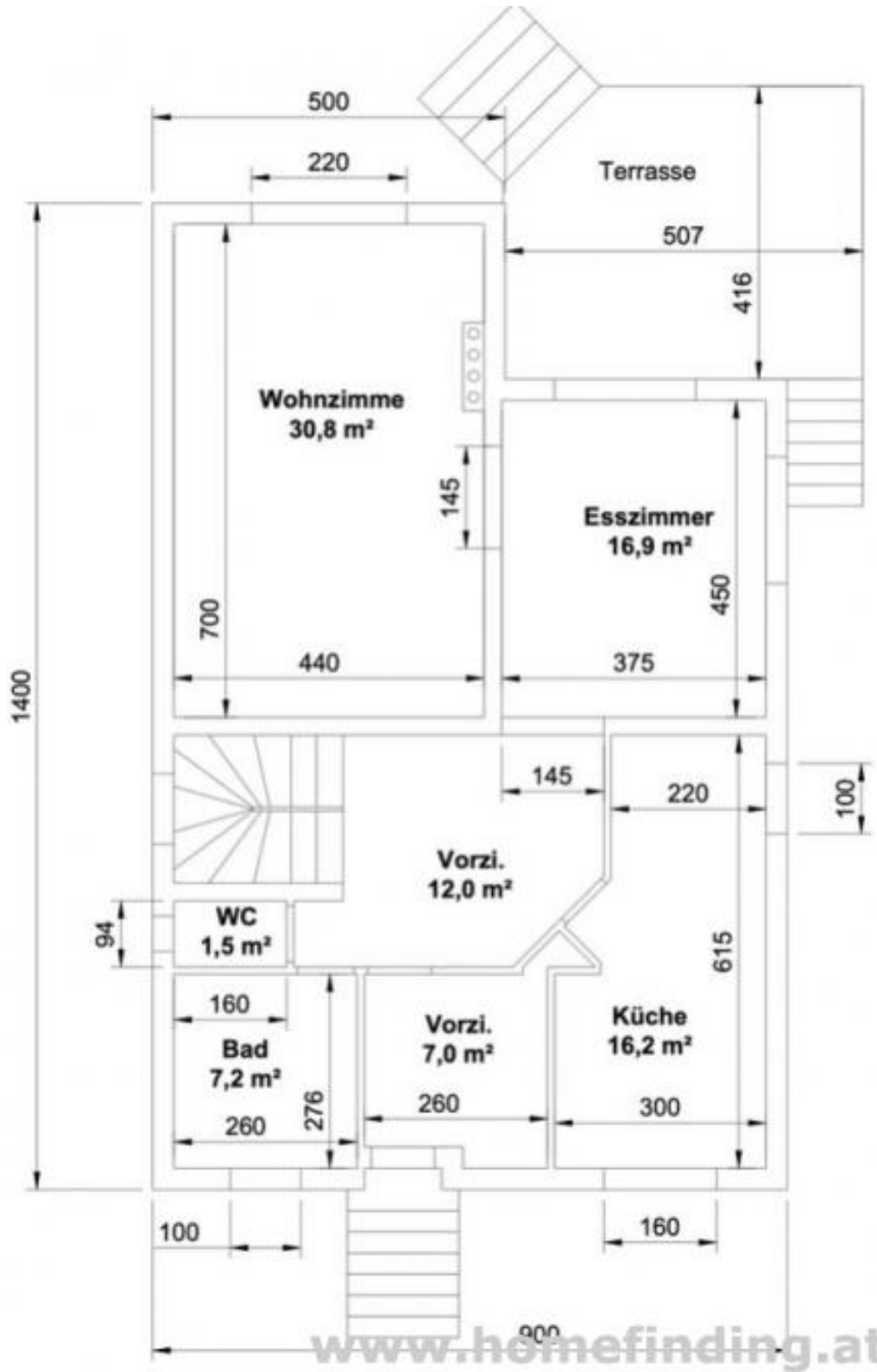
Einfamilienhaus mit idyllischen Garten und Pool

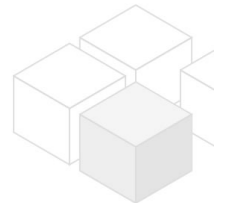
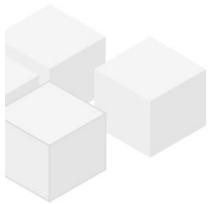
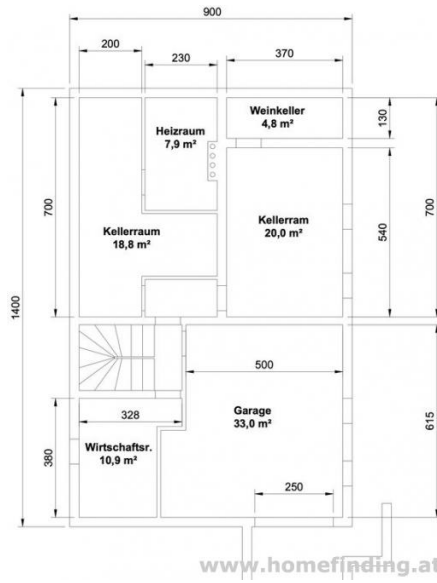
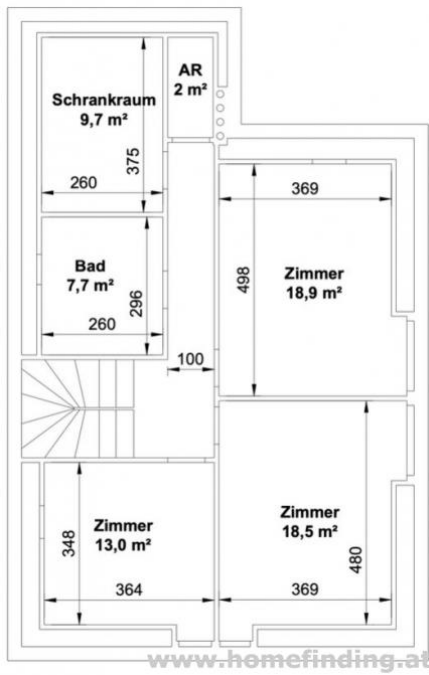
📍 1130 Wien, Nähe: Klinik Hietzing, Hallenbad Hietzing, VHS Hietzing

€ 1.390.000,- Kaufpreis

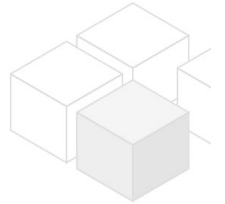
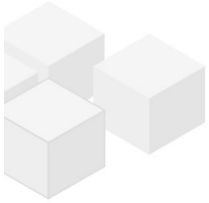


Pläne





Zur Immobilie



Diese großzügige Einfamilienhaus befindet sich absoluter Grünruhelage von Speising.

WOHNLAGE

Dennoch sind Geschäfte, Restaurants, Schulen, Kindergärten, öffentliches Schwimmbad etc leicht erreichbar. Die Linien 56B 58A, 63A verbinden rasch mit der Linie 60 oder U4 Kennedybrücke.

GEBÄUDE

Das Gebäude wurde 1988 in Ziegelmassivbauweise errichtet und verfügt über folgende Räume:

>EG (RH ca 2,5m)

- .Windfang/Diele
- .Vorraum
- .Wohnzimmer mit Kamin und Bar
- .Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse
- .Küche mit Essecke
- .Bad (Wanne)
- .WC

>OG

- .Vorraum
- .3 Schlafzimmer
- .großer Schrankraum oder 4.Schlafzimmer
- .Badezimmer (Dusche, WC)
- .Abstellraum

>KG (RH ca 2,10m²)

- .Vorraum
- .Garage
- .Waschküche
- .Heizraum mit Gasheizung
- .Kellerstüberl mit angrenzenden Weinkeller
- .Fitnessraum mit Sauna und Dusche

>Großer Dachboden

AUSSTATTUNG

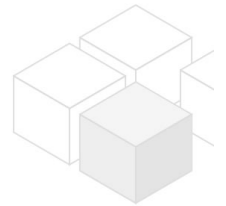
- .Fliesen- und Parkettboden
- .Fußbodenheizung
- .neue Gasheizung (leicht umrüstbar auf Wärmepumpe)
- .Kellerstüberl
- .Weinkeller
- .Waschküche
- .Sauna-Fitnessraum mit Dusche
- .großzügige Garage
- .Pool
- .Der Energieausweis wurde angefordert

KOSTEN

Kaufpreis zuzüglich folgender Nebenkosten:

- . 3,5% Grunderwerbssteuer
- . 1,1% Grundbucheintragungsgebühr - entfällt 2024-2026
- . Vertragserrichtungskosten (Anwalt, Notar) + Barauslagen
- . allfälliger Bankkredit + Spesen
- . Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% MwSt

->Der Makler ist als Doppelmakler tätig.



Allgemeines

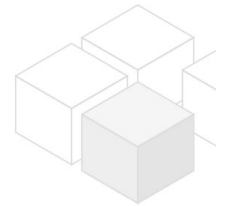
Objektnummer	11590
Immobilientyp	Haus

Kosten

Kaufpreis	€ 1.390.000,-
-----------	---------------

Basisdaten

Wohnfläche	180m ²
Nutzfläche	280m ²
Kellerfläche	100m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Bad	3
WC	2
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	nV (sofort)
Vertragsart	--



Ausstattung

Heizungsart	Fussboden
Boden	Fliesenboden
Parken	--
Küche	ja
Pool	1

Angaben zum Energieausweis

HWB Energieklasse	D
-------------------	---

Lage

Verkehrsanbindung	56B 58A, 63A
Nähe	Klinik Hietzing, Hallenbad Hietzing, VHS Hietzing