



#0001005803

Rarität! Freistehende Villa in Hietzinger Bestlage!

1130 Wien



Kaufpreis: 1.800.000,00 €

Wohnfläche: 269,00 m²

Zimmer: 7

IHR BETREUER



Mag. Nataliya Maystruk
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
nataliya.maystruk@riv.at
+43 664 60 517 517 39





BESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt eine Villa mit einem Baujahr aus der Jahrhundertwende. Sie liegt in einer der beliebtesten Lagen Wiens-Hietzing - in Ober St. Veit - zwischen dem Roten Berg und dem Lainzer Tiergarten.

Die Lage kann als ausgezeichnet bezeichnet werden, denn alle Infrastruktureinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomielokale sind in wenigen Gehminuten leicht erreichbar. Der Lainzer Tiergarten sowie der Rote Berg stehen als Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel erfolgt mit den Buslinien 53 A, 54 A, 54 B und N 54.

Die Villa wurde in den Jahren 1934, 1954 und 1960 ausgebaut und aufgestockt, aktuell verfügt sie über ca. 229 m² WFL, es kann zusätzlich ein Wohnraum im UG, sowie im DG geschaffen und die Wohnnutzfläche bis ca. 300 m² erweitert werden.

Das Objekt verfügt über eine Ölheizung und an der Grundstücksgrenze ist eine Gasleitung vorhanden.

Das schicke Baujuwel ist in die Jahre gekommen und benötigt etwas Zeit, Fantasie und Investitionen um nach den Vorstellungen und Bedürfnissen des neuen Eigentümers in neuer Pracht glänzen zu dürfen.

Der über 800 m² große Garten weist eine leichte Hanglage auf und bietet ebenfalls ausreichend Platz für neue Gestaltungsideen.

Nebenkosten bei Kaufvertrag:

3% Maklerhonorar (Bemessungsgrundlage Kaufpreis netto) zzgl. 20% USt

3,5% Grunderwerbsteuer (Basis Kaufpreis brutto)

1,1% Grundbucheintragungsgebühr (Basis Kaufpreis brutto)

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung (auf Basis Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters).



Für weitere Informationen sowie Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Nataliya Maystruk unter der Mobilnummer 0664 / 60 517 517 39 oder per Email an nataliya.maystruk@riv.at gerne zur Verfügung.

*** Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden können! ***

Ich bitte Sie aus organisatorischen Gründen und Aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten, einschließlich Name, Wohnadresse, e-Mailadresse und Telefonnummer. Danke!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1900

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 269 m ²
Nutzfläche	325,00 m ²
Gartenfläche	ca. 800 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	10.11.2022
Gültig bis	09.11.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	221,50
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	3,16
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Etagen	3
Bäder	2
Toiletten	2
Balkone	1

MERKMALE

Zustand	Sanierungsbedürftig	Alterskategorie	Altbau
Keller	Vollunterkellert		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.800.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	275,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	275,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	1.800.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

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

NEBENKOSTEN

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

SEHR GUTE INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG:

- + Einkaufszentrum
- + Supermärkte, Bäckereien
- + Kaffeehäuser und Gastronomie
- + Lainzer Tiergarten

AUSGEZEICHNETE VERKEHRSANBINDUNG:

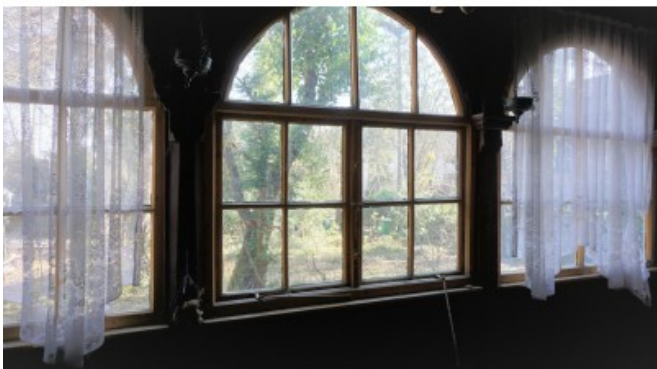
In 15 Fußminuten:

- + U-Bahn U4 Hütteldorf
- + S-Bahn S45, S50
- + ÖBB Bahnhof
- + Autobuslinien 53 A, 54 A, diverse Regionallinien
- + Nachtbus N 54
- + Auto:
Hackinger Kai Richtung Gürtel/Zentrum
Hadikgasse Richtung Westautobahn A1.



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan Keller](#)

[Plan EG](#)

[Plan OG](#)

[Plan DG](#)

