

Erstbezug – 3 Zi-Wohnung mit 2 großen Dachterrassen und wunderschöner Aussicht in Althietzing!

1130 Wien, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 2025



Wohnfläche ca.: **86,53 m²** - Kaufpreis: **598.500 EUR**



Erstbezug – 3 Zi-Wohnung mit 2 großen Dachterrassen und wunderschöner Aussicht in Althietzing!

Objekt ID	2025
Objekttyp	Wohnung
Adresse	Wattmannngasse 21 (Althietzing, Schlosspark Schönbrunn) 1130 Wien Wien
Etagen im Haus	4
Wohnungsnummer	13+14
Wohnfläche ca.	86,53 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	43,22 m ²
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	2
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1964
Heizwärmebedarf (HWB)	114,20 kWh/(m ² ·a) (Klasse D)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1,95 (Klasse D)
Garage	Stellplatzmiete: 39,38 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Balkon/Terrasse Ost, Balkon/Terrasse West, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Parkettboden, Separates WC, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Kosten netto	312,03 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	19,47 EUR
Monatliche Kosten brutto	331,50 EUR
Sonstige Kosten netto	156,78 EUR



Sonstige Kosten MwSt.	3,94 EUR
Kaufpreis	598.500 EUR
Betriebskosten netto	155,25 EUR
Betriebskosten MwSt.	15,53 EUR



Objektbeschreibung

Lage:

Die Wohnung liegt im schönen Teil von Althietzing, in unmittelbarer Nähe zur Gloriettgasse und dem Schlosspark Schönbrunn, in absoluter Grünruhelage.

In nur 650m Entfernung finden Sie an der Hietzinger Hauptstraße alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie auch das beliebte Cafe Dommayer und die beiden Restaurants Mario sowie den Plachutta.

Die U4 Station Kennedybrücke ist auch in nur knapp 7 Gehminuten erreichbar, oder aber über zwei Stationen mit den zahlreichen Busverbindungen über die Maxingstraße.

Wohnung:

Die kürzlich sehr aufwendig sanierte 3-Zimmerwohnung liegt im 4. Stock eines 1964 errichteten Hauses und ist ca. 86,53m² groß. Sie ist zentral begehbar und besitzt zusätzlich je eine große West- und Ostterrasse mit insgesamt ca. 43,22m², mit einem wunderschönen Grünblick in Richtung Osten und Aussicht vom ORF bis zum Kahlenberg auf der Westseite. Jedes der vier Zimmer hat dabei einen eigenen Ausgang auf eine der beiden Terrassen. Lift gibt es aber leider keinen.

Das Wohnzimmer ist ca. 29m² groß und liegt rechts daneben das derzeit über einen offenen Durchgang erreichbare Speisezimmer mit rd. 13m². Beide Zimmer haben Ausgang auf die schöne Ostterrasse mit Blick ins Grün der Umgebung und Richtung Schönbrunn.

Links vom zentral gelegenen Vorzimmer befinden sich die zwei Schlafzimmer, mit jeweils einen Ausgang auf die große Westterrasse. Von hier können Sie den Ausblick Richtung Westen über den Bezirk und vom ORF bis hin zum Kahlenberg genießen.

Die gut durchdachte Maßküche bietet inklusive Tiefkühlschrank alle Geräte und hat ebenso ein Fenster auf die Westterrasse. Das Bad besitzt eine große Dusche und wurde, wie auch das davon getrennte WC mit großflächigen und zeitlos wirkenden Glasfliesen ausgestattet.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Echtholzparkett, Fliesen
- Neue Dreifachverglasung in der ganzen Wohnung
- Gasetagenheizung

Bei Bedarf ist eine eigene Garage, mit einem davon getrennten Abstellraum für € 30.000.- zusätzlich mit erwerbbar.

Infrastruktur / Entfernungen



Gesundheit

Arzt <275m

Apotheke <475m

Klinik <400m

Krankenhaus <1.950m

Kinder & Schulen

Schule <425m

Kindergarten <825m

Universität <1.350m

Höhere Schule <2.875m

Nahversorgung

Supermarkt <350m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <2.100m

Sonstige

Geldautomat <425m

Bank <350m

Post <575m

Polizei <525m

Verkehr

Bus <225m

U-Bahn <700m

Straßenbahn <400m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Lage

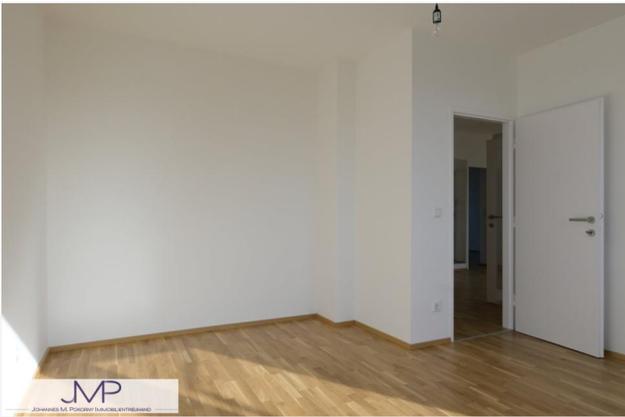
Althietzing, Schlosspark Schönbrunn



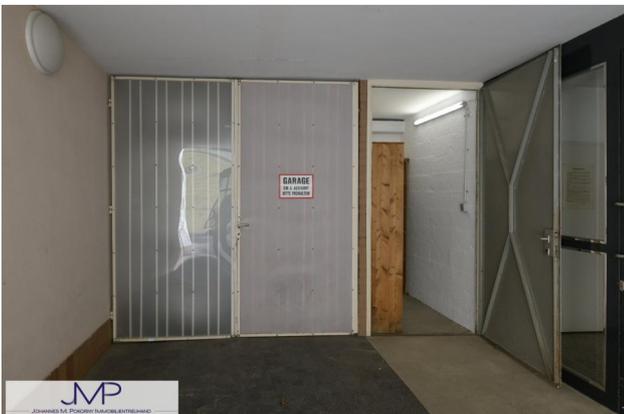














Grundriss

Grundriss

