



PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER

## Schmuckes Einfamilienhaus nahe Lainzer Tiergarten

1130 Wien, Österreich

Nähe: Lainzer Tiergarten



### Eckdaten Objektnummer 5168

**Nutzfläche:** ca. 251,1 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 681 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 92,08 m<sup>2</sup>

**Beziehbar:** ab sofort

**Eigentumsform:** Alleineigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 1986

**Heizung:** Zentralheizung

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 5

**Garten:** 1

**Terrasse:** 1 (ca. 21 m<sup>2</sup>)

**Garage:** 1

**Bäder:** 2

**WCs:** 3

**Kaufpreis:**

1.590.000,00 €

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

### Ihr Ansprechpartner:

Georg Zoltan, MSc

**Mobil:** +43 676 88 03 03 01

**Telefon:** +43 1 533 80 13

**Fax:** +43 1 533 09 63

**E-Mail:** georg.zoltan@plech.at



## Detailbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses einzigartige Einfamilienhaus in Hietzing, einer der exklusivsten Lagen Wiens. Das charmante Haus mit Garage befindet sich in einer ruhigen Umgebung in der Nähe des Lainzer Tiergartens. Auf drei Etagen (Keller-, Erd- und Obergeschoss) bietet es eine großzügige Wohnnutzfläche von ca. 251 m<sup>2</sup>.

### AUSSTATTUNG UND BESONDERHEITEN DIESES HAUSES

*Absolute Ruhelage, großzügiger Garten, große Terrasse, Fischgrätparkett, alle Räume zentral begehbar, Garage und vieles mehr*

Die Liegenschaft strahlt vor allem durch ihren wunderschönen Garten und die solide Bauweise des Hauses ein Gefühl von Geborgenheit und Ruhe aus. Sie befindet sich in einem prominenten, grünen und begehrten Viertel von Hietzing und ist von eleganten Häusern umgeben.

Die einzelnen Räume sind mit hochwertigem Fischgrätenparkett, Teppich- oder Fliesenboden ausgestattet. Von der großzügigen Terrasse genießt man einen direkten Blick in den eigenen Garten. Dank der vielen Fenster ist das Haus lichtdurchflutet und hell.

### [VIDEORUNDGANG](#)

#### Raumaufteilung

##### Kellergeschoss

- ) Vorraum
- ) Geräteraum
- ) Lagerraum
- ) Heizraum mit Gasheizung
- ) Hobbyraum

##### Erdgeschoss

- ) Vorraum
- ) Separate Toilette
- ) Abstellraum
- ) Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- ) Küche
- ) Zimmer
- ) Flur
- ) Bad mit Badewanne und Toilette
- ) Kabinett

##### Obergeschoss

- ) Vorraum
- ) Zimmer I
- ) Zimmer II
- ) Ankleidezimmer
- ) Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette
- ) Anschlüsse für separate Toilette vorhanden

#### Lage und Infrastruktur

In der Umgebung sind nachfolgende Geschäfte und Einrichtungen zu finden.

#### Öffentliche Verkehrsanbindung



### **Fußläufig**

-) Buslinie Nr.: 56A – ca. 2 Min.

### **Geschäfte des täglichen Bedarfs in Autominuten**

-) Billa – ca. 1 Min., Billa Plus – ca. 4 Min., Spar – ca. 4 Min., Hofer – ca. 7 Min.  
-) Drogerie Bipa – ca. 8 Min.

### **Sonstiges in Autominuten**

-) Apotheke – ca. 4 Min.  
-) Krankenhaus – ca. 5 Min.  
-) Bank – ca. 6 Min.  
-) Post – ca. 7 Min.  
  
-) Kindergarten – ca. 7 Min.  
-) Volksschule – ca. 7 Min.  
-) Gymnasium – ca. 4 Min.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Restaurants, Kaffeehäuser und traditionelle Heurige, die zum Verweilen einladen. Das Naturschutzgebiet Lainzer Tiergarten liegt gleich um die Ecke und bietet eine erholsame Umgebung inmitten des hektischen Alltags.

Für Fragen und Besichtigungstermine kontaktieren Sie Herrn Georg Zoltan, MSc unter 0676 88 03 03 01 oder [georg.zoltan@plech.at](mailto:georg.zoltan@plech.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

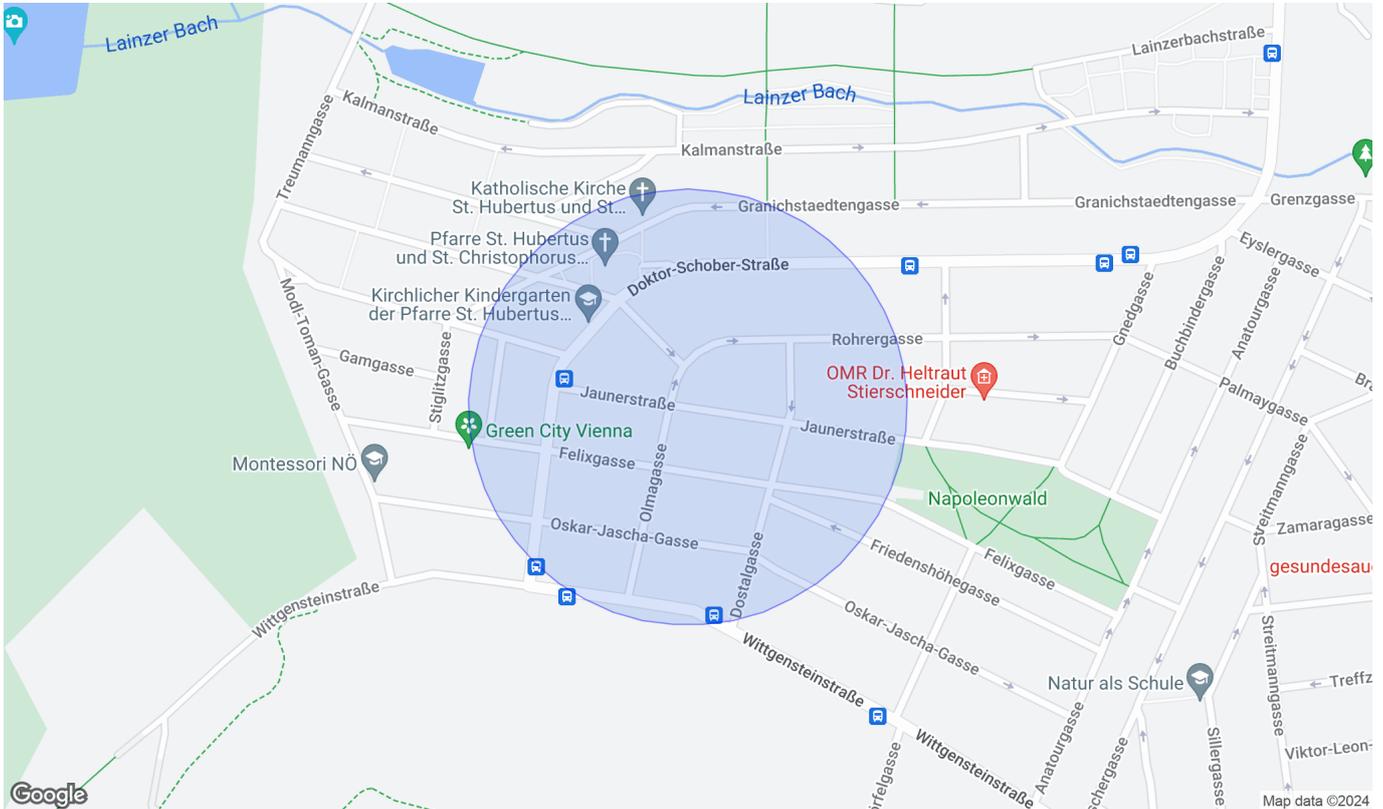
## **Ausstattung**

Fliesen, Parkett, Teppichboden, Gas, Zentralheizung, Einbauküche, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Garage, Wasch- / Trockenraum, Südwestbalkon / -terrasse, Gartennutzung, Gäste-WC, Baubewilligung, Bad mit WC



## Lage

1130 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	3.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
U-Bahn	4.000 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	3.000 m
Höhere Schule	6.000 m

### Sonstige

Bank	1.500 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.500 m
Polizei	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER





PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER

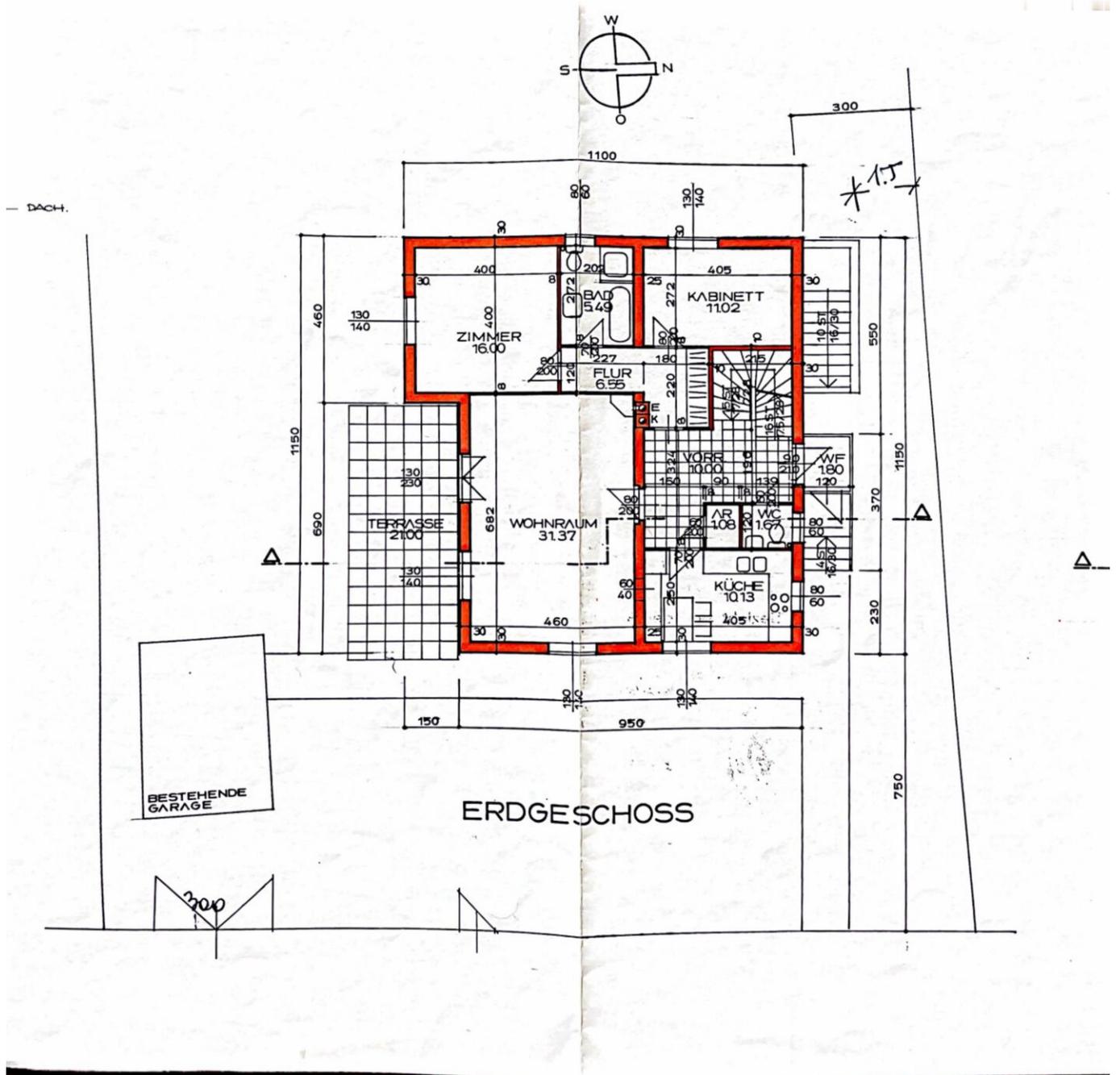


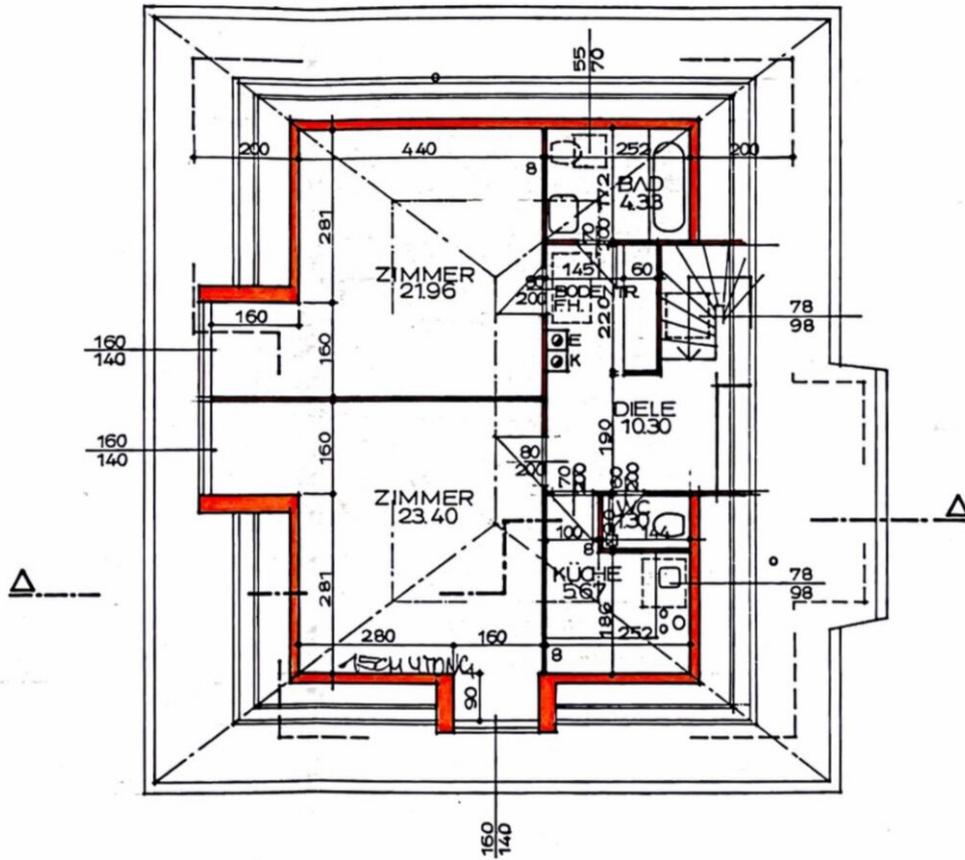




PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER

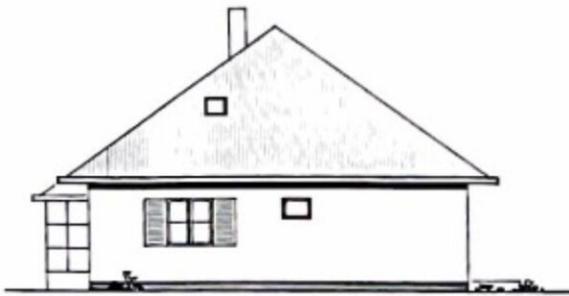




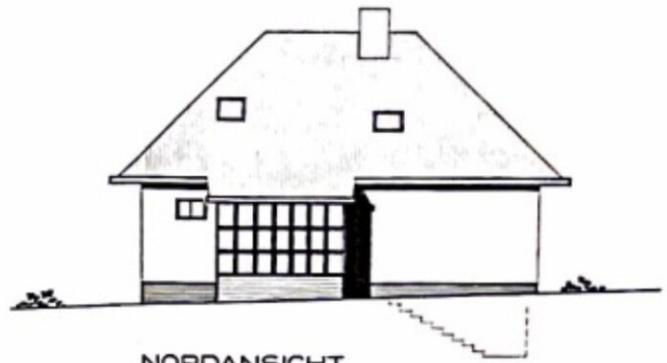


## DACHGESCHOSS





WESTANSICHT



NORDANSICHT



SÜDANSICHT



STRASSENANSICHT



## Allgemeine Informationen

Für weitere Fragen, Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir sind bestrebt Ihnen im Sinne eines kundenorientierten Services auch weiterhin passende Objekte, die Ihrem Suchprofil entsprechen, anzubieten. Sollten Sie bereits ein Objekt gefunden haben oder Ihr Suchprofil bei uns anpassen möchten, bitten wir Sie uns dies mitzuteilen.

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten oder 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Die Nebenkostenübersicht finden Sie unter ([www.plech.at/nebenkostenübersicht](http://www.plech.at/nebenkostenübersicht)).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen ([http://www.plech.at/index\\_webpage.htm](http://www.plech.at/index_webpage.htm)) sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

## Energieausweis

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) der Vermieter bzw. Verkäufer dem Mieter / Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung ein zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorzulegen und bei Vertragsabschluss auszuhändigen hat, andernfalls eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamteffizienz als vereinbart gilt. Beim Verkauf und bei In-Bestand-Gabe von Gebäuden, für die nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss, besteht keine Vorlagepflicht.

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der miet- bzw. kaufgegenständlichen Fläche.