



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Adolfstorgasse 6/H1/2, 1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 120837

4 - ZIMMER WOHNUNG MIT 2 GARAGENSTELLPLÄTZEN UND DIREKTEM GARTENZUGANG



Ihr Ansprechpartner

Daniel Masek

Immobilienberater

+43 660 18 34 006

dm@lim-broker.at

www.lim-broker.at



4 - ZIMMER WOHNUNG MIT 2 GARAGENSTELLPLÄTZEN UND DIREKTEM GARTENZUGANG



Lage

Himmelhofgasse, Erzbischofgasse, Bowitschgasse, Zenzlsteig, Veitlissengasse

Beschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 152m² große 4 - Zimmer Wohnung**, in Top-Lage des **13. Wiener Gemeindebezirks (Hietzing)**. Das Objekt befindet sich im **Erdgeschoss**, in **absoluter Ruhelage** und ist **östlich (straßenseitig), nördlich** als auch **westlich (gartenseitig)** ausgerichtet. Die Wohnung ist **zentral begehbar** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**. Die 4 - Zimmer Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum/Flur mit Garderobe
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Wohnzimmer (ca.55m² (O,N))
- Küche (ca.9m² (N))
- Zimmer (ca.12m² (N))
- Zimmer mit Zugang in den Abstellraum/"Wintergarten" (ca.17m² (N))
- Abstellraum/"Wintergarten" mit Gartenzugang (ca.12m² (N,W))
- Zimmer mit Zugang in den Abstellraum/"Wintergarten" (ca.19m² (W))
- Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschbecken, Bidet und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Badezimmer mit Dusche

Ein **Fahrrad/Kinderwagenraum**, ein **Kellerabteil** mit **ca. 4m²** sowie **2 Garagenstellplätze** sind vorhanden. Die Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Des Weiteren sind die neuwertigen Fenster mit **3-Fach Verglasung**, ost- und westseitig mit **elektrisch bedienbaren Raffstores** versehen. Zusätzlich gibt es eine **Alarmanlage** als auch eine **Sicherheitstüre**. Der **Garten** ist nicht entsprechend parifiziert und gehört somit nicht offiziell zum Kaufgegenstand. Nichtsdestotrotz ist dieser **direkt von der Wohnung zugänglich** und mit einer Bepflanzung abgegrenzt. Da bei dieser Liegenschaft eine **Hausmeisterin** im Einsatz ist (die für Anliegen jederzeit zur Verfügung steht und die Anlage entsprechend sauber hält), sind die Betriebskosten etwas höher. Die



LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

Raumhöhe beträgt großzügige **2,61m**. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Teamneunzehn Immobilienmanagement GmbH**.

Durch seine Lage im Westen Wiens befindet sich Hietzing landschaftlich und klimatisch im Übergangsbereich zwischen den Alpen und dem Wiener Becken. Der Bezirk, der im Norden an den Wienfluss grenzt, verfügt über große Naturschutzgebiete und hat dadurch einige Freizeitaktivitäten zu bieten. Der rote Berg sowie der kaiserliche Schlosspark Schönbrunn mit seinen beeindruckenden Brunnen, Statuen und Denkmäler befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden ebenso zu sportlichen Aktivitäten und ausgedehnten Spaziergängen ein. Hietzing gehört zudem zu einen der wohlhabendsten Viertel von Wien.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **U4**, Station Hütteldorf (Hütteldorf-Heiligenstadt), **S45**, Station Hütteldorf (Hütteldorf-Handelskai), **53A**, Station Innocentiagasse (Hütteldorf-Verbindungsbahn), **S50**, Station Hütteldorf (Westbahnhof-Tullnerbach-Pressbaum), **REX51**, Station Hütteldorf (Westbahnhof-St. Pölten). Insgesamt bietet die Lage eine gute Anbindung und eine hervorragende Infrastruktur.

HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. SOLLTEN SIE UNTERSTÜTZUNG BEI DER RENOVIERUNG BENÖTIGEN, KÖNNEN WIR IHNEN GERNE DIE DIENSTE VON LIM-DEVELOPMENT ANBIETEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.



Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 152 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 152 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Gesamtfläche:	ca. 152 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Kellerfläche:	ca. 4 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Zentralheizung
Etage:	EG		
Zimmer:	4	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	2	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
WCs:	2	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	gepflegt
Keller:	1	Baujahr:	1972
Garagen:	1	Ausrichtung:	Ostwesten
Stellplätze:	2		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	20.10.2031
		HWB:	 146,9 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,76

Ausstattung

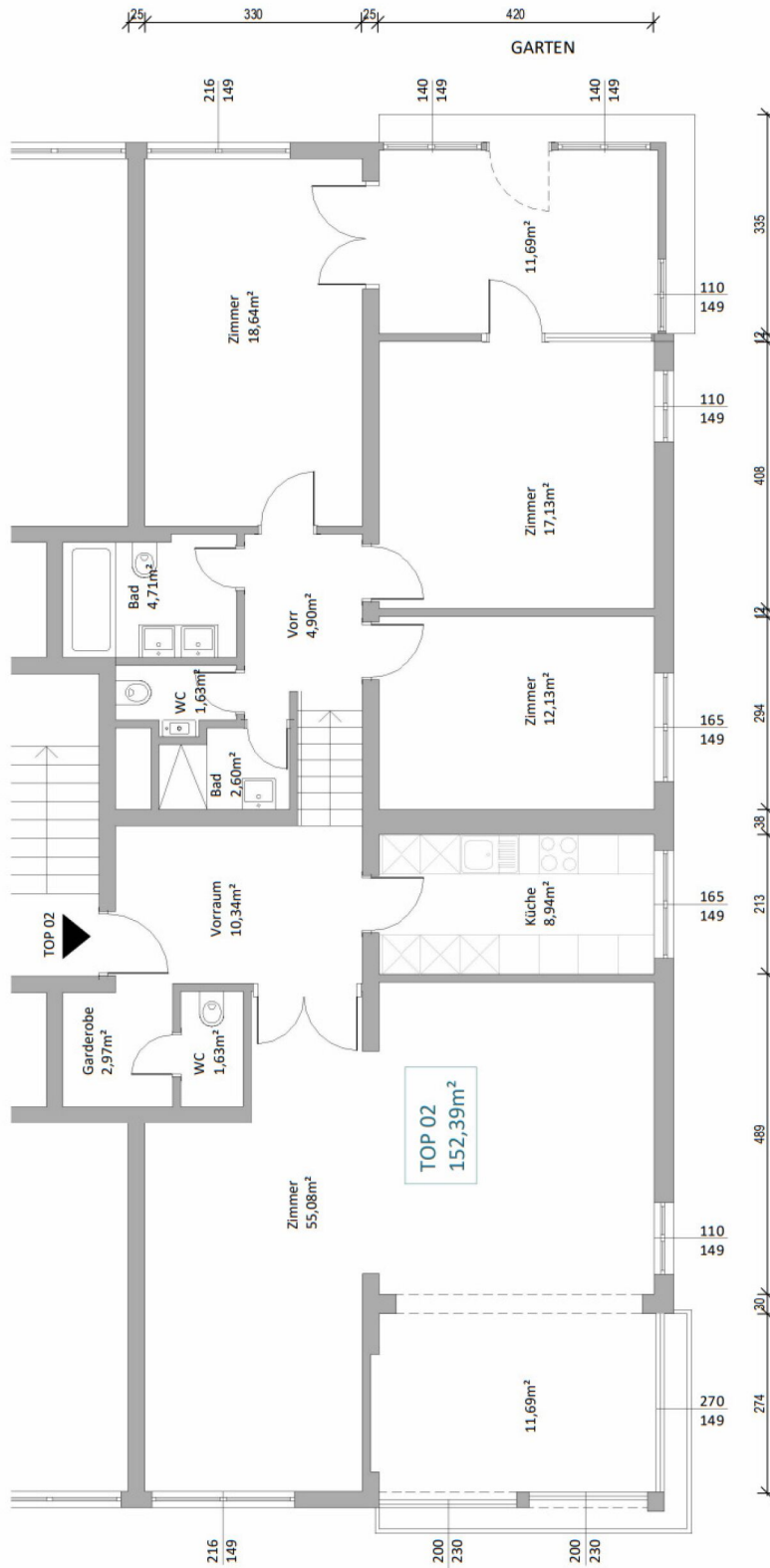
Boden:	Fliesen, Parkett, Teppichboden	Bad:	Badewanne, Dusche, Bidet
Ausblick:	Grünblick	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz	Stellplatzart:	Garage
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Gartennutzung
WCs:	Toilette		

Preisinformationen

Kaufpreis:	990.000,00 €	Reparaturrücklage:	53.197,94 € per 17.09.2024
Betriebskosten:	448,71 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Heizkosten:	203,32 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	196,84 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Warmwasser:	135,55 €		
Garage:	100,97 €		
Umsatzsteuer:	119,28 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.204,67 €		



Plan





Lage

Adolfstorgasse 6/H1/2, 1130 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	550 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.625 m
Krankenhaus	650 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.825 m

Verkehr

Bus	275 m
Straßenbahn	1.375 m
U-Bahn	725 m
Bahnhof	875 m
Autobahnanschluss	3.450 m

Kinder & Schulen

Schule	225 m
Kindergarten	400 m
Universität	650 m
Höhere Schule	4.800 m

Sonstige

Geldautomat	525 m
Bank	525 m
Post	575 m
Polizei	1.275 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap