

Inserat ID: 133842

erstellt am : 09.03.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1790000€

Straße:

1130 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

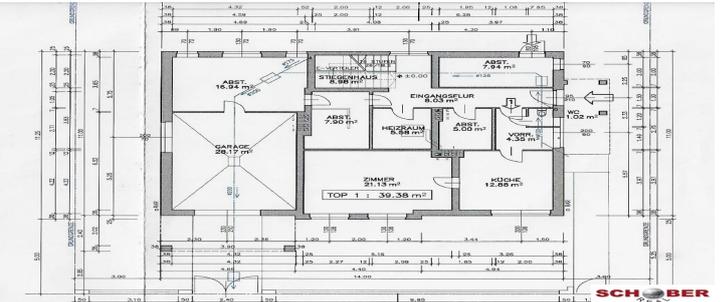
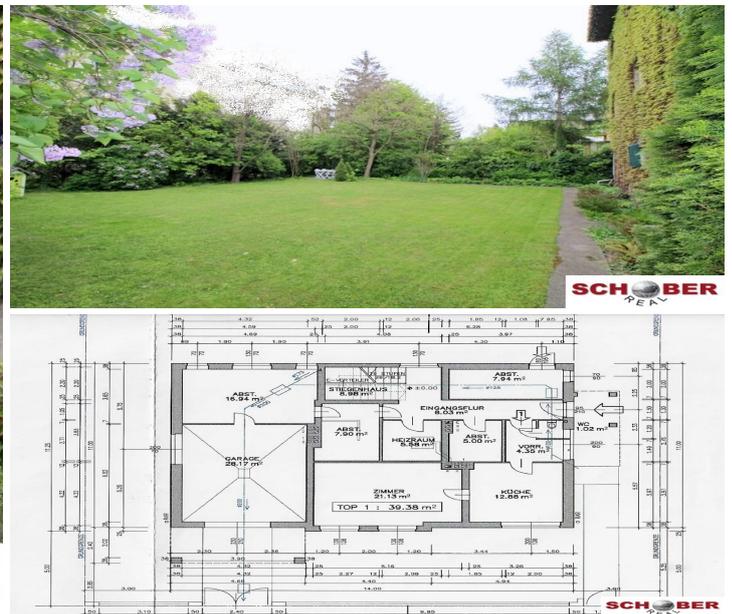
wien@schober-real.at

Wohnfläche: 327m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 410m<sup>2</sup>

Grundfläche: 640m<sup>2</sup>

## Kleines Zinshaus Nähe U4 Braunschweigasse



! Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dürfen wir Sie bitten, bei Ihrer Anfrage auch Ihre Telefonnummer und Wohnanschrift anzugeben. Vielen Dank!

Dieses charmante 4-Parteienhaus mit familiärer Atmosphäre wurde im Jahr 1937 erbaut. Es liegt in attraktiver, gefragter Hietzinger Lage. Das ca. 640 m<sup>2</sup> große Grundstück hat die Widmung BK W I. In jeder Etage befindet sich eine Wohneinheit. Bis auf Top 2 im 1. OG laufen alle Mietverträge in den nächsten 2 Jahren aus:

EG - Top 1: ca. 39 m<sup>2</sup> - befristet vermietet bis 31.12.2025  
1. OG - Top 2: ca. 137 m<sup>2</sup> + ca. 10 m<sup>2</sup> Loggia - unbefristet vermietet  
2. OG - Top 3: ca. 125 m<sup>2</sup> + ca. 10 m<sup>2</sup> Balkon - befristet vermietet bis

31.05.2027 Mansarde - Top 4: ca. 25 m<sup>2</sup> - befristet vermietet bis 31.03.2026

Das Haus verfügt über einen Garagenplatz, welcher derzeit an Top 3 vermietet ist.

Die Wohnungen sind größtenteils mit Fischgrätparkettböden und Holzkastenfenstern ausgestattet.

Im Haus befindet sich eine Gaszentralheizung.

Beim Kaufpreis handelt es sich um eine Verhandlungsbasis.

Lage: Die Liegenschaft befindet sich im 13. Wiener Gemeindebezirk, Hietzing, einem der grünsten Bezirke Wiens. Diese Wohngegend zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, die Nähe zu zahlreichen Erholungsgebieten, unter anderem den Schönbrunner Schlosspark und einer ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus. Die Immobilie profitiert von einer sehr guten Anbindung an die U-Bahn und die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten. Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgungszentren machen diese Lage besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

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.

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. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 640m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 327m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 410m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1790000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: [wien@schober-real.at](mailto:wien@schober-real.at)