

## **Adaptierungsbedürftige Eigentumswohnung in der Münichreiterstraße / Hietzinger Hauptstraße**



**Objektnummer: 24489**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 99,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	184.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,29 €
<b>Heizkosten:</b>	83,43 €
<b>USt.:</b>	21,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Rene Sezgin**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

T +43 1 226 27 20  
H +43 660 40 63 667

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





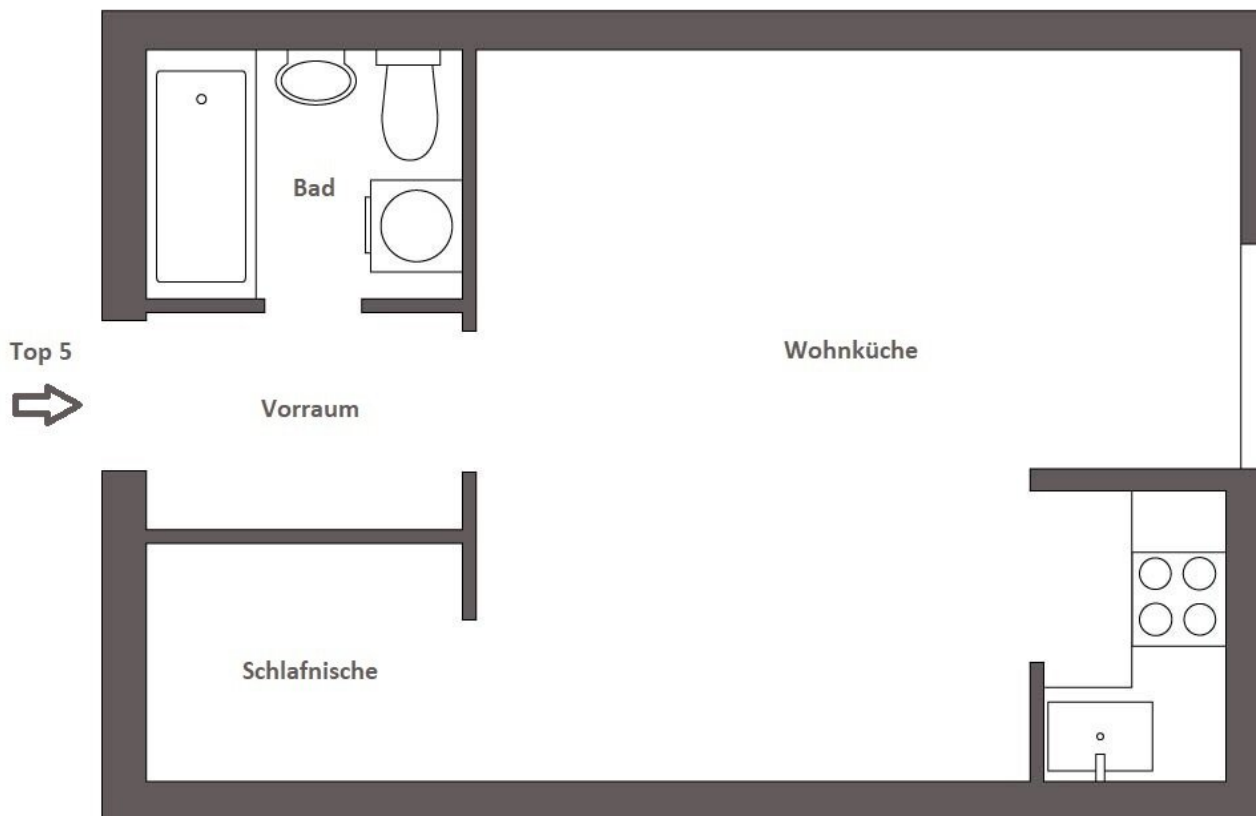












# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit.**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Objektbeschreibung:**

Die kleine, gut aufgeteilte Eigentumswohnung in der Münchreiterstraße 52 wird verkauft wie sie liegt und steht inkl. Möbel. Der Zustand ist als adaptierungsbedürftig zu beschreiben, kann jedoch auch problemlos genutzt werden. Die Wohnung ist ostseitig ausgerichtet, hell und ruhig mit Blick in den Innenhof. Das Gebäude wurde 1972 frei finanziert (Bestätigung liegt vor) errichtet.

Die Wohnung ist trotz ihrer Kleinheit perfekt aufgeteilt: Das Wohnzimmer lässt problemlos einen Wohn-Essbereich zu, die Küche ist leicht separiert und die Schlafnische ist vom Wohnbereich abgetrennt.

Geheizt wird mittels Hauszentralheizung (Gas) - die Kosten für Warmwasser und Heizung werden per m<sup>2</sup> aufgeteilt und von der Verwaltung vorgeschrieben.

**Hinweis:** Die Wohnung ist aktuell auf 3 Jahre befristet vermietet.

## **Lage:**

Die Wohnung liegt mitten im Herzen der grünen Villengegend des 13. Bezirkes an der Hietzinger Hauptstraße (Eckhaus Münchreiterstraße 52). Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants sind in Gegendnähe erreichbar. Die ärztliche Versorgung ist mit Apotheken sowie Arztpraxen sehr gut gegeben. Das Schloss Schönbrunn und der Rote Berg sind in unmittelbarer Nähe. Weiters ist die Wohnung sehr gut an den öffentlichen Verkehr durch die U-Bahnlinie U4, Straßenbahn 10 und die Autobuslinie 53A und 54 B angebunden.

**Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, freuen wir uns sehr über Ihre Kontaktaufnahme unter [ps@sulek.immobilien](mailto:ps@sulek.immobilien) oder unter 06601991988**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap