

Atriumwohnung

Fleschgasse, 1130 Wien

ca. 150,00m² 5 Zimmer



Anteile: 155/4862
Fläche: ca. 121,00 m²
Zimmer: 5
Terrasse: ja, ca. 7,5m²
Atrium: ja, ca. 22,6m²
Bad/WC: 2/3

Bauart: Neubau (1997)
Lift: ja
Garage: ja, 1 Plate
Objektzustand: gut
Zustand des Hauses: gut
Keller: ja, ca. 31m²
Öffentl. Verkehr: U4, 10

Energieausweis:
HWB: 82,00 (kwh/m²/Jahr)
fGee: 0,48

Effizienzklasse: C
Effizienzklasse: A++

Ausstattung:

5 Zimmer (3 im Obergeschoß mit Zugang zur oberen Terrasse, wobei 2 zusammengelegt wurden), Einbaukomplettküche der Marke Haka mit Siemens Geräten (Herd, Kochfeld, Geschirrspüler, Dunstabzug, Abwasch, Kühl-/Gefrierkombination, Ober/Unterkästchen, Arbeitsplatte marmoriert), 2 Bäder verflies (großes Bad mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss, kleines mit Dusche, Heizkörper), 3 Toiletten (im Erdgeschoß mit Handwaschbecken), elektrische Markisen mit Windwächter, Keller, Atrium (Holzdielen), Vorgarten, 1 Tiefgaragenplätze mit direktem Zugang zur Wohnung, Gasetagenheizung, Telekabel-, Internetanschlußmöglichkeit, Gegensprechanlage, Kabel TV, Parkett-, Fliesenboden, Holzfenster, Sicherheitstür Eingangstür als Doppeltür ausgeführt

Beschreibung

Diese Atriumwohnung ist Teil einer Wohnungseigentumsanlage in der Fleschgasse, nahe der Hietzinger Hauptstraße und dürfte viele Ansprüche, die man an eigentlich an ein Einfamilienhaus stellt erfüllen. Egal, ob Sie eine größere Familie sind, ein kinderloses Paar, die Kinder bereits erwachsen und ausgezogen oder gar alleine wohnen wollen, diese Atriumwohnung könnte passen.

Sie besteht aus 3 Ebenen und ist sowohl nach Osten wie nach Süden ausgerichtet. Der Atriumshof ist nahezu uneinsehbar, was den Eindruck eines Einfamilienhauses in Ruhelage verstärkt. Markisen schützen im Sommer vor zu starker Sonneneinstrahlung. Der Tiefgaragenstellplatz ist mühelos direkt über den Eingang im geräumigen Keller erreichbar.

MCR

Immobilien

Firma MCR Immobilien e.U.
Name Mag. Christian Rinder
Telefon 0699 100 20 141
Adresse am Meisenbühel 14
1130 Wien
Internet www.mcr.co.at
Email immobilien@mcr.co.at

€ 1.075.000,00
Kaufpreis

Mtl. Kosten:

Betriebskosten	€ 326,66
Verwaltungsgebühr	€ 55,75
Instandhaltungsrücklage	€ 160,67
Stellplatz 1	€ 6,13
Instandhaltungsrücklage dazu	€ 5,36
20% Ust	€ 1,23
10% Ust	€ 38,25

Gesamt: € 594,05

Provision 3% v. KP
zzgl. 20% Ust

Grunderwerbssteuer: 3,5% v. KP
Grundbucheintragung: 1,1% v. KP

Vertragserrichter: Auf Anfrage

Stand der IH Rücklage
Oktober 2024: € 207.850,98

Objektadresse

Fleschgasse
1130 Wien



Gesetzl. Hinweispflichten:

Doppelmakler: ja
Naheverhältnis: Nein

Auf der Ebene des Erdgeschoßes befindet sich die Gästetoilette, das Vorzimmer mit kleinem Abstellraum, die offen zum Wohnzimmer gestaltete Einbauküche, das Wohnzimmer mit Ausgang zum Atrium und Zugang zum vorderen Teil der Wohnung. Dieser Zugang ist komplett verglast und beschattet, eignet sich daher im Winter als Wintergarten. Im vorderen Bereich der Wohnung befindet sich noch ein Zugang über den Vorgarten, ein kleines Vorzimmer mit anschließendem Bad und ein Zimmer. Dieser Bereich eignet sich perfekt für ein Zimmer für ältere Jugendliche, als Büro oder Praxis mit eigenem Zugang.

Die Ebene im Obergeschoß ist flächenmäßig etwas kleiner, da der vordere Bereich der Wohnung nur eingeschobig ausgeführt ist. Im OG gab es drei Schlafzimmer, eines mit begehbaren Garderobe und ein Bad mit Wanne und WC. Hier ließe sich auch eine Waschmaschine anschließen, im Moment befindet sich diese aber im Keller. Zwei Zimmer wurden zusammengelegt und zu einem großen Bürobereich umgestaltet. Die Wand kann aber jederzeit wieder eingebaut werden, damit wieder drei getrennt begehbare Schlafzimmer entstehen. Von diesem Raum aus kann man auch die Terrasse im Obergeschoß erreichen.

Vorteile des Wohnungseigentums:

Obwohl es sich nicht um einen Eigengrund handelt, fühlt es sich genauso an und dennoch genießt man die Vorteile des Wohnungseigentums in dieser Anlage. Reparaturen an der Außenhaut des Gebäudes, sowie der Fenster und Türen, den Terrassen und der Pergola werden über die Hausrücklage getätigt. Natürlich müssen Sie in diese monatlich einzahlen, aber den Aufwand, Handwerker zu organisieren nimmt ihnen die Hausverwaltung (zurzeit Immobilienkanzlei Dr. Roman Wagner) ab.

Nach Meinung der aktuellen Eigentümer dürfte die Hausverwaltung sehr gut arbeiten.

Lage: verkehrsgünstig gelegen Nähe Hietzinger Hauptstraße (Unter St. Veit) mit sehr guter Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz und diversen Einkaufsmöglichkeiten (3 Minuten zu Fuß zum nächsten Supermarkt), Banken und Schulen. Mit der U-Bahn kommt man rasch in die Innenstadt, mit dem Auto schnell zur A1 und A2. Auch Schönbrunn und der Lainzer Tiergarten sind nahe.

Hietzing ist der 13. Wiener Gemeindebezirk und liegt im Westen von Wien. Traditionell ist er in sechs Bezirksteile gegliedert, die den früheren Dörfern entsprechen: *Hietzing* (auch Alt-Hietzing) im Nordosten, Unter St. Veit im Norden, Ober St. Veit im Nordwesten, Hacking im Westen, Lainz und Speising im Süden. Zum Bezirk gehören auch Teile des Wienerwaldes und der große Schlosspark von Schönbrunn, der stadtwärts (östlich) an Hietzing anschließt. Die Sommerresidenz der Habsburger führte bis 1900 zur Ansiedlung vieler Adelliger und hoher Beamter, daher gelten Alt-Hietzing, Lainz, Unter St. Veit und Ober St. Veit bis heute als vornehme Wohngebiete.



Firma	MCR Immobilien e.U.
Name	Mag. Christian Rinder
Telefon	0699 100 20 141
Adresse	am Meisenbühel 14 1130 Wien
Internet	www.mcr.co.at
Email	immobilien@mcr.co.at

Informationen/Fragen:

Nicht das richtige Objekt?

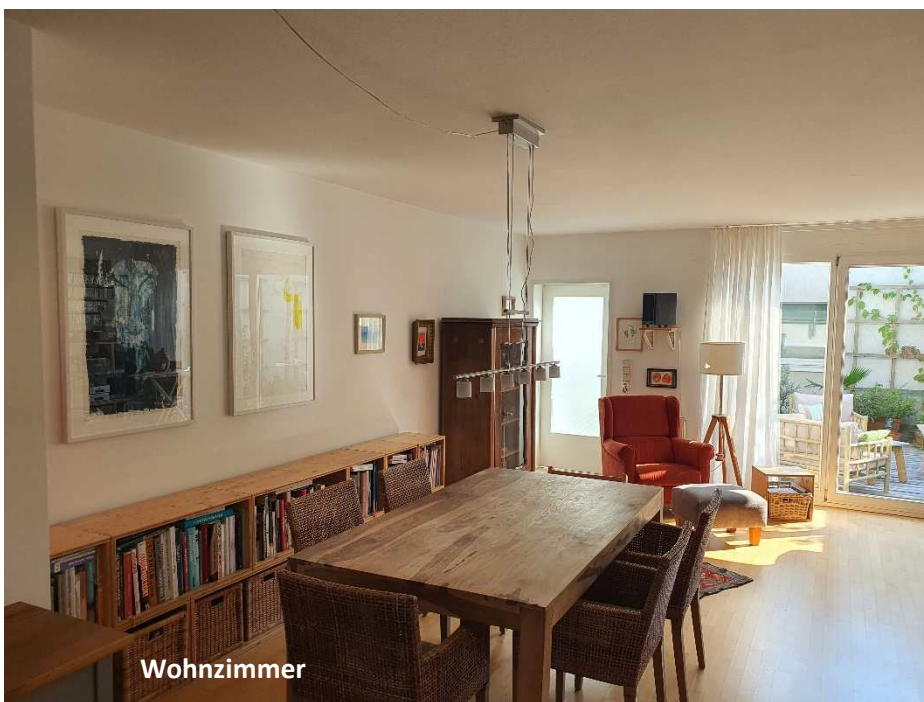
Weiter informiert bleiben auf:

facebook.com/immobilien.mieten

facebook.com/eigentumswohnungen.co.at



Wohnzimmer



Wohnzimmer



MCR

Immobilien

Firma MCR Immobilien e.U.
 Name Mag. Christian Rinder
 Telefon 0699 100 20 141
 Adresse am Meisenbüchel 14
 1130 Wien
 Internet www.mcr.co.at
 Email immobilien@mcr.co.at

Informationen/Fragen:

Nicht das richtige Objekt?

Weiter informiert bleiben auf:

facebook.com/immobilien.mieten

facebook.com/eigentumswohnungen.co.at

ÖVI Österreichischer Verband
 der Immobilienreuhänder | Mitglied
 www.o.vi.at



Firma	MCR Immobilien e.U.
Name	Mag. Christian Rinder
Telefon	0699 100 20 141
Adresse	am Meisenbüchel 14 1130 Wien
Internet	www.mcr.co.at
Email	immobilien@mcr.co.at

Informationen/Fragen:



Nicht das richtige Objekt?

Weiter informiert bleiben auf:

facebook.com/immobilien.mieten

facebook.com/eigentumswohnungen.co.at



Elternschlafzimmer



Zimmer



Begehbare Garderobe



Zimmer



Großes Bad



Firma MCR Immobilien e.U.
Name Mag. Christian Rinder
Telefon 0699 100 20 141
Adresse am Meisenbühel 14
1130 Wien
Internet www.mcr.co.at
Email immobilien@mcr.co.at

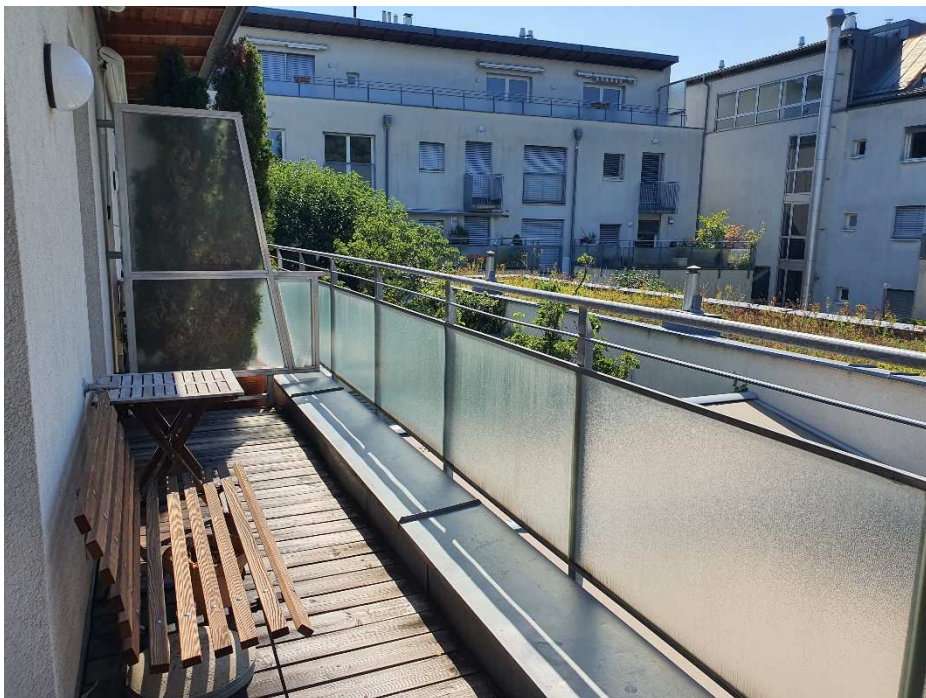
Informationen/Fragen:

Nicht das richtige Objekt?

Weiter informiert bleiben auf:

facebook.com/immobilien.mieten

facebook.com/eigentumswohnungen.co.at



MCR

Immobilien

Firma	MCR Immobilien e.U.
Name	Mag. Christian Rinder
Telefon	0699 100 20 141
Adresse	am Meisenbüchel 14 1130 Wien
Internet	www.mcr.co.at
Email	immobilien@mcr.co.at

Informationen/Fragen:

Nicht das richtige Objekt?

Weiter informiert bleiben auf:

facebook.com/immobilien.mieten

facebook.com/eigentumswohnungen.co.at



Zimmer im
vorderen Bereich



kleines Bad



Vorgarten



Verbindungsgang/
Wintergarten



Eingang

MCR

Immobilien

Firma MCR Immobilien e.U.
Name Mag. Christian Rinder
Telefon 0699 100 20 141
Adresse am Meisenbühel 14
1130 Wien
Internet www.mcr.co.at
Email immobilien@mcr.co.at

Informationen/Fragen:

Nicht das richtige Objekt?

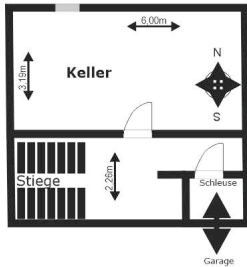
Weiter informiert bleiben auf:

facebook.com/immobilien.mieten

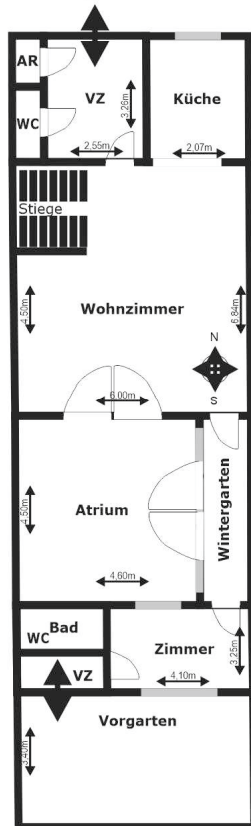
facebook.com/eigentumswohnungen.co.at

Skizze Grundriß gesamt

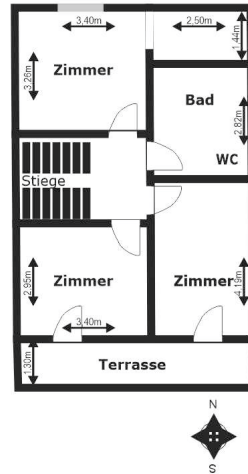
Kellergeschoß



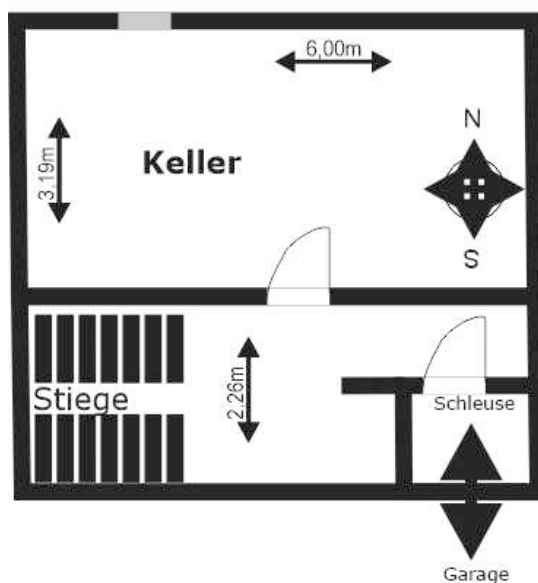
Erdgeschoß



Obergeschoß



Kellergeschoß



MCR
Immobilien

Firma
Name
Telefon
Adresse

MCR Immobilien e.U.
Mag. Christian Rinder
0699 100 20 141
am Meisenbüchel 14
1130 Wien
www.mcr.co.at
immobilien@mcr.co.at

Internet
Email

Informationen/Fragen:

Nicht das richtige Objekt?

Weiter informiert bleiben auf:

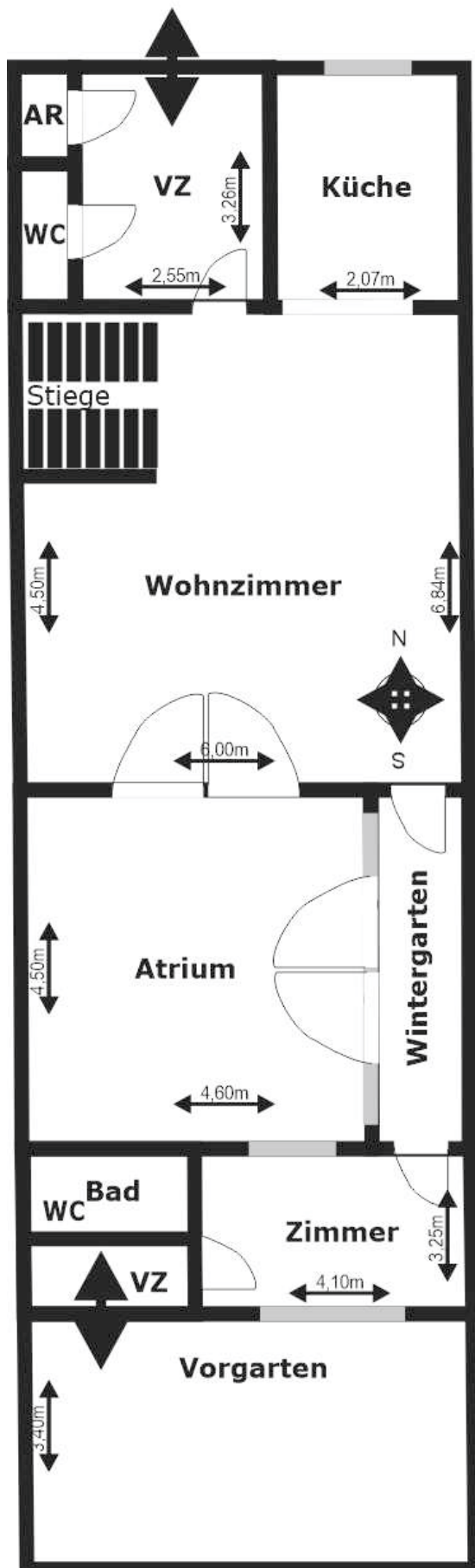
facebook.com/immobilien.mieten

facebook.com/eigentumswohnungen.co.at



Österreichischer Verband
der Immobilienreuhänder | Mitglied
www.oivi.at

Erdgeschoß



MCR
Immobilien

Firma MCR Immobilien e.U.
Name Mag. Christian Rinder
Telefon 0699 100 20 141
Adresse am Meisenbühl 14
1130 Wien
Internet www.mcr.co.at
Email immobilien@mcr.co.at

Informationen/Fragen:

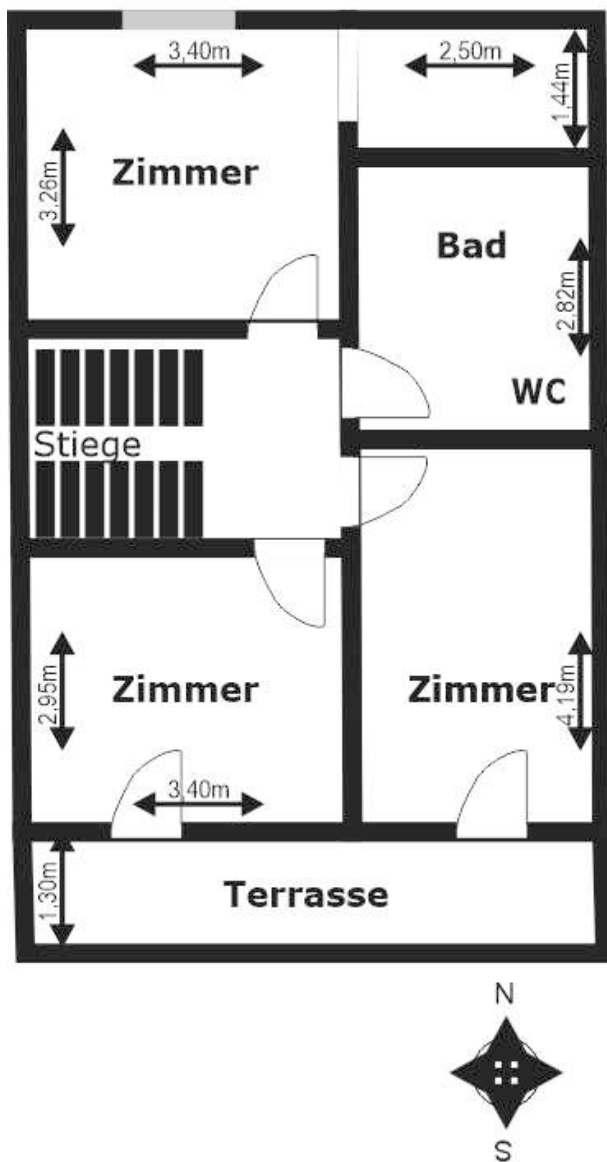
Nicht das richtige Objekt?

Weiter informiert bleiben auf:

facebook.com/immobilien.mieten

facebook.com/eigentumswohnungen.co.at

Obergeschoß



MCR
Immobilien

Firma	MCR Immobilien e.U.
Name	Mag. Christian Rinder
Telefon	0699 100 20 141
Adresse	am Meisenbühel 14 1130 Wien
Internet	www.mcr.co.at
Email	immobilien@mcr.co.at

Informationen/Fragen:

Nicht das richtige Objekt?

Weiter informiert bleiben auf:

facebook.com/immobilien.mieten

facebook.com/eigentumswohnungen.co.at