EXPOSÉ

3-Zi-Wohnung mit Tiefgaragenplatz Hetzendorfer Straße 108/5 1120 Wien

- **Modern und hell:**
  Die große Fensterfront im Wohnzimmer lässt viel Licht herein und ermöglicht einen schönen Blick in den Garten
- **Küche inklusive:**
  Hier bieten sich viele Möglichkeiten, Köstliches für Sie und Ihre Liebsten zuzubereiten
- **Gepflegt:**
  Die Wohnung ist gepflegt, so dass Sie ohne großen Aufwand einziehen können.

www.kostner-immobilien.at

DIE WOHNUNG FÜR BESONDERE MENSCHEN!

Diese Wohnung ist perfekt für Paare mit dem Wunsch nach einem Homeoffice/Gästezimmer oder für eine kleine Familie.

© KOSTNER IMMOBILIEN GMBH

© KOSTNER IMMOBILIEN GMBH

DIE ECK DATEN der Immobilie:

- Haus 1997 gebaut
- ca. 88 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 1. Stock mit Lift
- Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz inklusive

Auf ins neue Zuhause! 3-Zi-Wohnung mit Garagenplatz nahe Hetzendorfer Schloss

VERLIEBT IN MÖGLICHKEITEN

Der 12. Bezirk gehört zu den angenehmsten Wohnlagen im Süden Wiens: gut angebunden, grün, ruhig und mit einer charmanten Mischung aus Parks, Geschäften und gemütlichen Grätzln. Besonders rund um das Schloss Hetzendorf zeigt sich Meidling von seiner entspannten Seite – ein Umfeld, in dem Sie sich schnell zuhause fühlen.

© KOSTNER IMMOBILIEN GMBH

Beschreibung

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein freundlicher Vorraum. Rechts betreten Sie die separate, knapp 11 m² große Küche mit Blick in den Garten – ein Ort, an dem Sie Ihr Frühstück mit Grünblick genießen und abends ganz entspannt neue Gerichte ausprobieren können.

Links davon befindet sich das separate WC mit einem Handwaschbecken und einer Nische davor, wo Sie nützliche Alltagsdinge verstauen oder diese als Garderobe verwenden können.

Geradeaus führt Sie der Weg in das rund 32 m² große Wohnzimmer. Das große Panoramafenster öffnet den Blick in den Garten und schafft eine ruhige, angenehme Atmosphäre – ideal, um hier zu entspannen, Freunde zu empfangen oder einfach den Tag ausklingen zu lassen. Dahinter führt ein kleiner Flur in den privaten Bereich der Wohnung.

Gegenüber liegt das Badezimmer mit Badewanne, wo Sie dem Alltagsstress entfliehen und zur Ruhe kommen können. Rechts befindet sich ein etwa 13 m² großes Zimmer mit Gartenblick – perfekt geeignet als Schlafzimmer, Büro oder gemütlicher Rückzugsort. Links gelegen ist ein weiteres, ca. 17 m² großes Zimmer (zur Straße ausgerichtet), ausgestattet mit Rollläden für eine optimale Abdunkelung.

Praktisch ist auch das zugehörige Kellerabteil sowie der bereits inkludierte Tiefgaragenplatz.
Der Garten hinter dem Haus steht allen Bewohnern zur Mitbenutzung offen – ideal, um im Sommer draußen zu sitzen oder einfach frische Luft zu tanken.

Beheizt werden die Wohnungen mittels einer Gas-Zentralheizung, die vor 2 Jahren erneuert wurde.

Eine Wohnung, in der Sie sich rundum wohlfühlen können – mit viel Grünblick, angenehmer Ruhe und einer Aufteilung, die Ihren Alltag spürbar leichter macht.

KAUFPREIS: 349.000 € *

*zzgl. 3,6 % inkl. MwSt. Maklerprovision u. zzgl. Kaufnebenkosten

© KOSTNER IMMOBILIEN GMBH

IMPRESSIONEN

SIE WERDEN ES LIEBEN...

© KOSTNER IMMOBILIEN GMBH

© KOSTNER IMMOBILIEN GMBH

AUSSTATTUNG

"IN DIESE IMMOBILIE ZIEHEN SIE EIN UND KÖNNEN SICH DIREKT WOHLFÜHLEN."

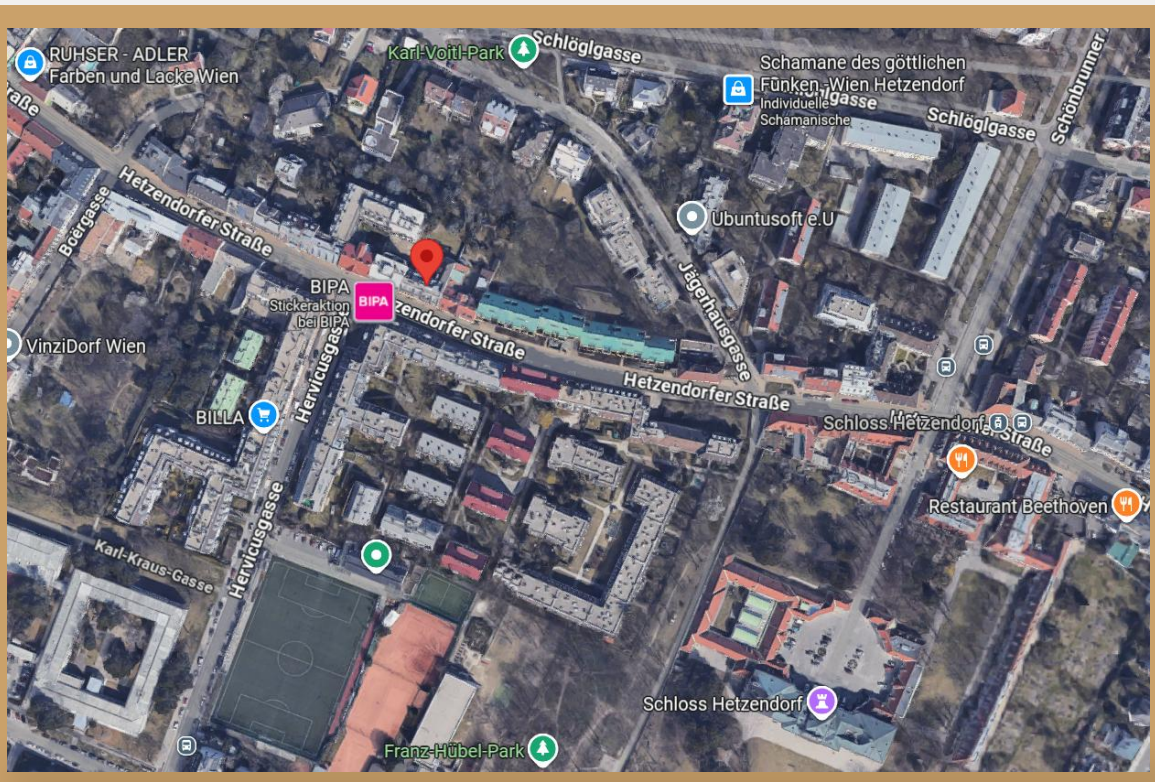
- Einbauküche mit Elektroherd, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank und Tiefkühler inklusive
- Parkettboden in den Zimmern
- separates WC mit Handwaschbecken
- Nische für Einbauschrank im Vorraum
- Panoramafenster mit Blick in den Garten
- Badezimmer mit Badewanne
- Schlafzimmer zum ruhigen Garten hin gelegen
- Zimmer zur Straße mit Außenrollläden
- trockenes Kellerabteil im Eigentum
- Tiefgaragenplatz im Eigentum

© KOSTNER IMMOBILIEN GMBH

GRUNDRISS

© KOSTNER IMMOBILIEN GMBH

DIE LAGE



Wien-Hetzendorf

Die Hetzendorfer Straße 108 liegt in einer angenehm grünen Wohngegend des 12. Bezirks, unweit des historischen Schlosses Hetzendorf. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, guter Infrastruktur und einer entspannten, familienfreundlichen Atmosphäre.

Die Anbindung ist komfortabel: Der Bahnhof Wien Hetzendorf mit S-Bahn-Verbindungen ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 62, eine direkte Verbindung zum Meidlinger Bahnhof (8 Minuten) und zum Karlsplatz, ist nur wenige Schritte entfernt. Die Busse 16A und 63A fahren ebenfalls in der Nähe ab. Auch mit dem Auto ist die Lage gut erschlossen.

Für den täglichen Bedarf befinden sich Supermärkte, Bäckereien und kleine Geschäfte in unmittelbarer Umgebung. Der Meidlinger Markt und das VIO Plaza bieten zusätzliche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Grünflächen und kleine Parkanlagen rund um Schloss Hetzendorf sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld. Insgesamt eine Lage, die Alltag, gute Erreichbarkeit und Erholungsmöglichkeiten ideal verbindet.

© KOSTNER IMMOBILIEN GMBH

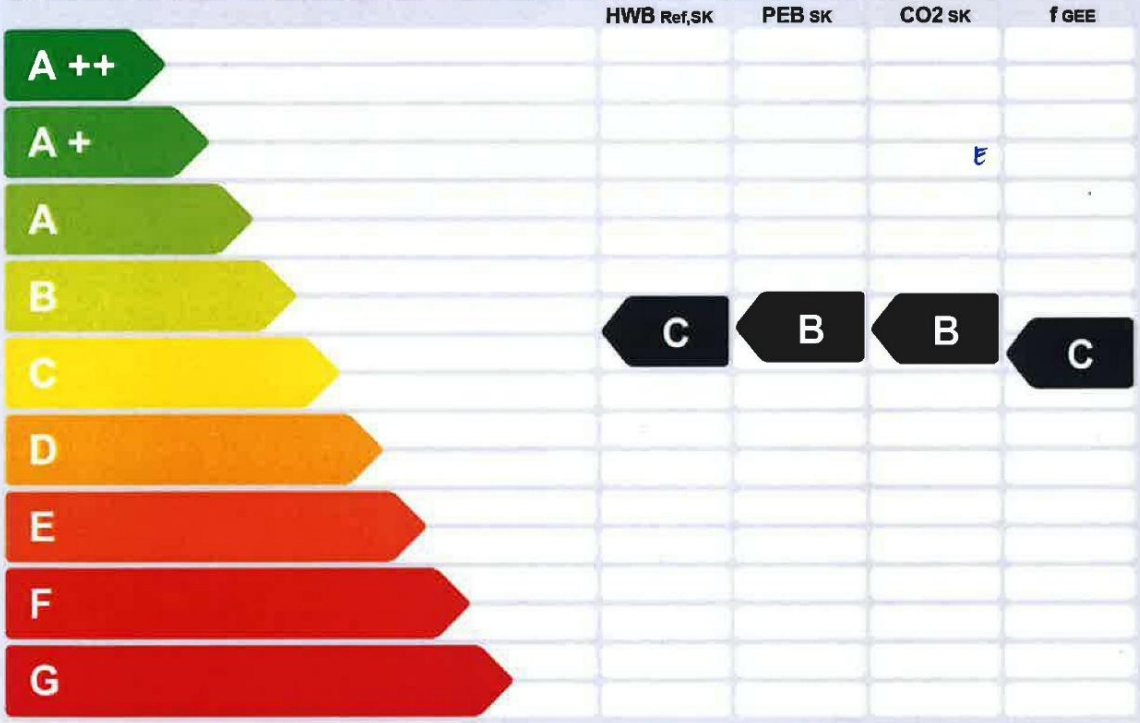
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	EGAW Hetzendorferstraße 108		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1997
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Hetzendorferstraße 108	Katastralgemeinde	Meidling
PLZ/Ort	1120 Wien-Meidling	KG-Nr.	01305
Grundstücksnr.	170/1, 170/2, 171/1	Seehöhe	181 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB$_{Ref}$: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f$_{GEE}$: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB$_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB$_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO$_2$: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerinnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

ArchiPHYSIK 16.1.55 - lizenziert für Ziviltechnikerbüro Dr. Pech DT 15.10.2019

© KOSTNER IMMOBILIEN GMBH

IHR VERKAUF IST BEI UNS IN SICHEREN HÄNDEN!

IHR ANSPRECHPARTNER

Axel Bernd-Kostner

"Jede Immobilie ist einzigartig und für mich stehen Verkäufer und Käufer im Mittelpunkt der Interessen. Ich stehe Ihnen als Berater beim Kauf bzw. Verkauf vermittelnd und fair zur Seite. Durch meine langjährige Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien bin ich mir meiner Verantwortung Ihnen gegenüber bewusst und lebe diese jeden Tag."

Kostner Immobilien GmbH
Sterngasse 3/2/6
1010 Wien
Tel.: 01-532 01 80 201
www.kostner-immobilien.at

Visitenkarte

KOSTNER IMMOBILIEN