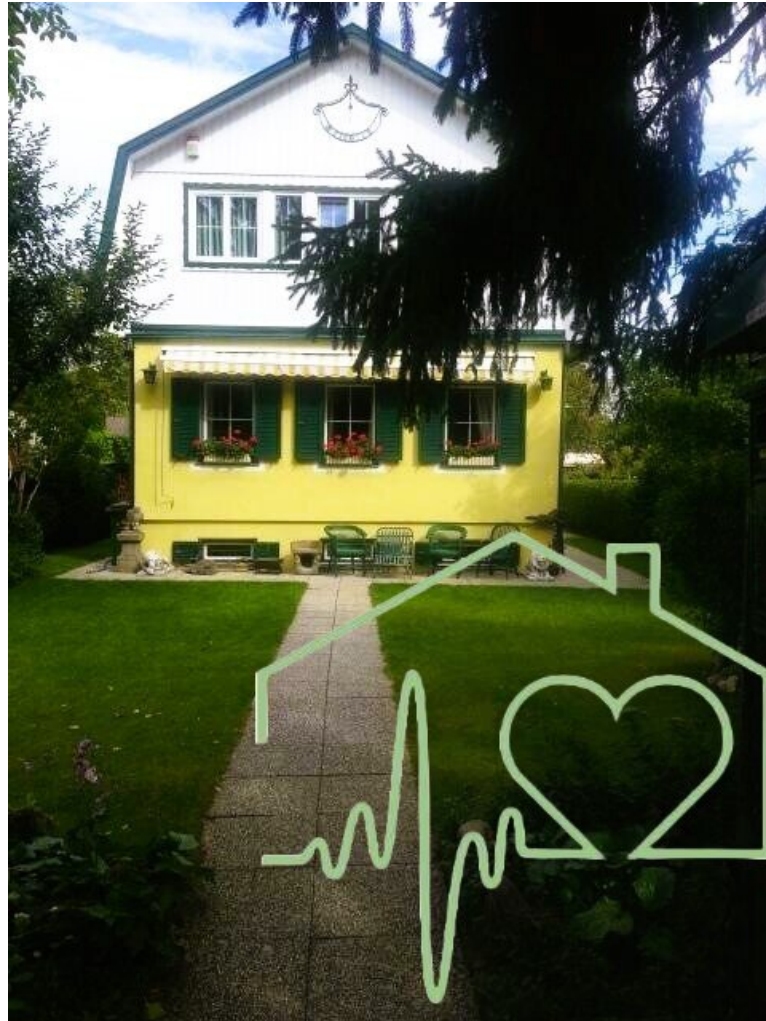


**Modernes Wohnen in grüner Oase - Traumhaus in Wien
1220 mit großem Garten, Garage auf Eigengrund!**



Objektnummer: 6361/107

Eine Immobilie von SAW Consulting e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1995
Wohnfläche:	210,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	350,00 m²
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	 63,60 kWh / m² * a
Infos zu Preis:	

Grundsteuer u. Müll € 105,-/Qu. Wasser € 180,-/Jahr Strom/Gas € 3.480,--/Jahr

Ihr Ansprechpartner

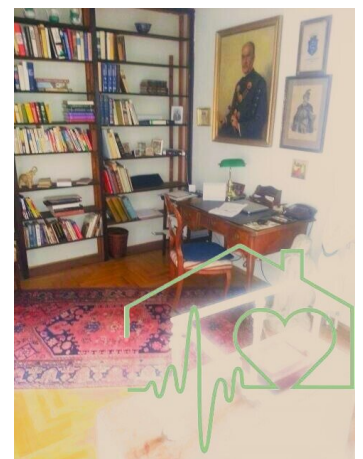
Claudia Sellak

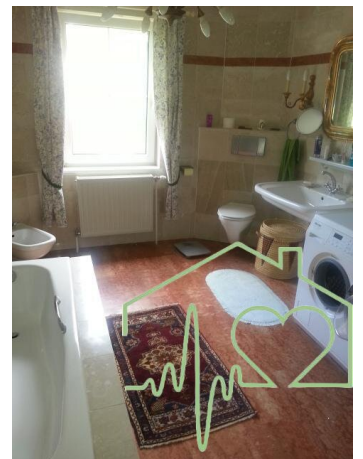
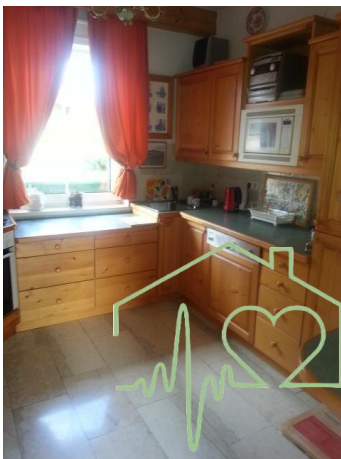
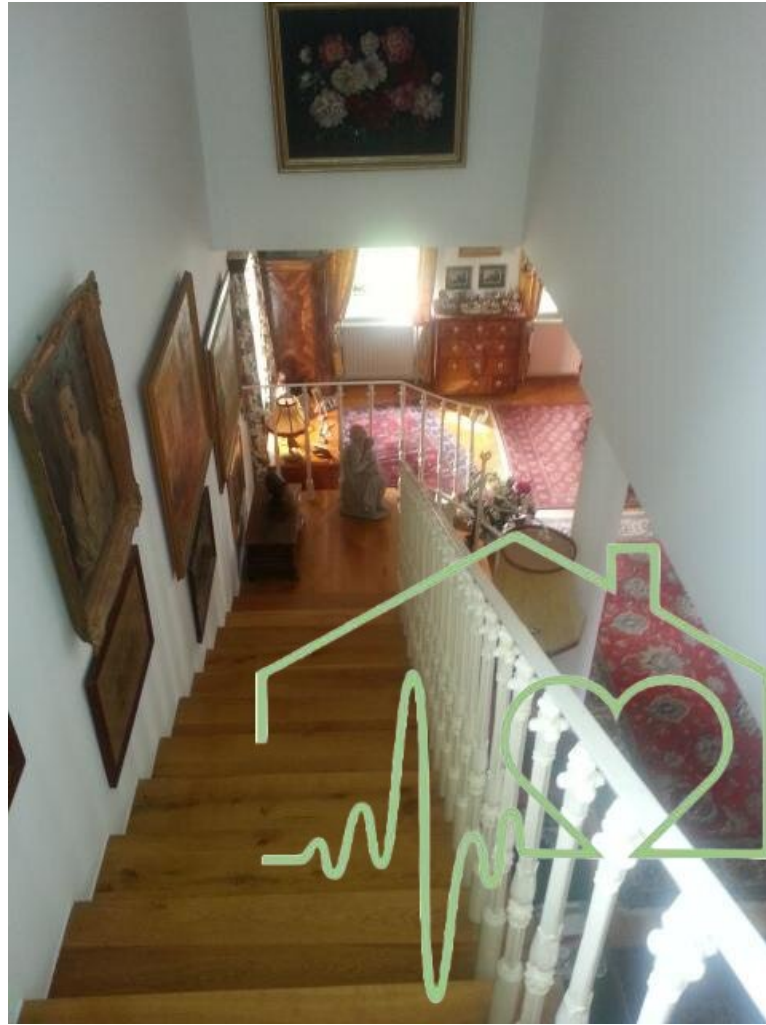
SAW Consulting e.U.
Kirchenstraße 14
7431 Bad Tatzmannsdorf

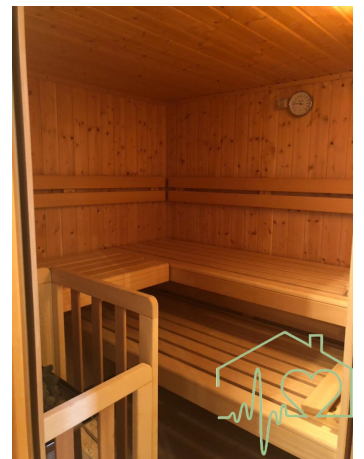
T +43 680 31 91 427

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



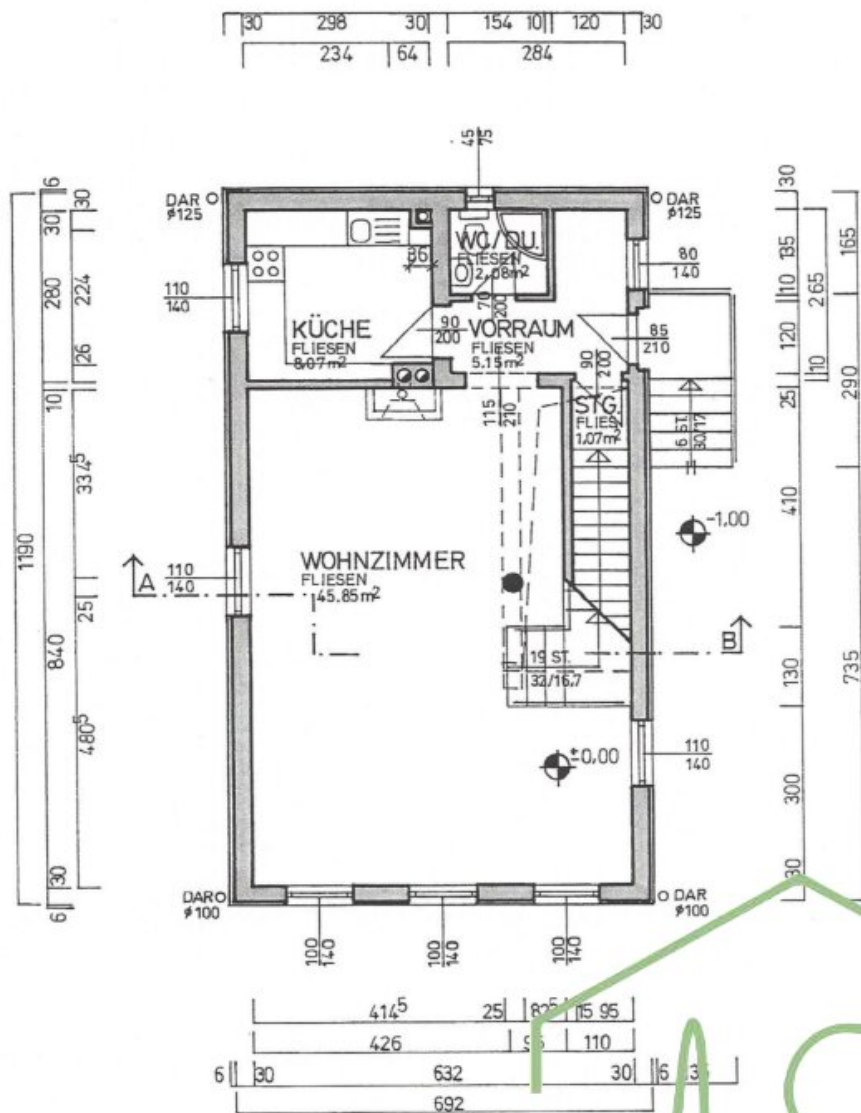






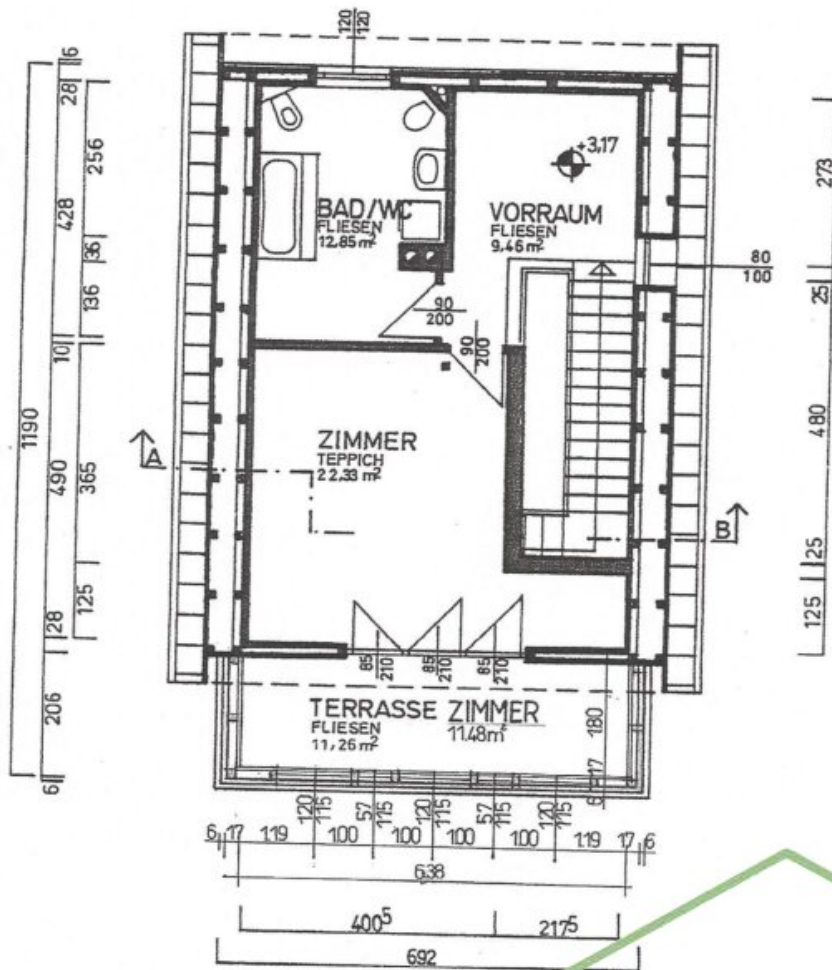


ERDGESCHOSS :

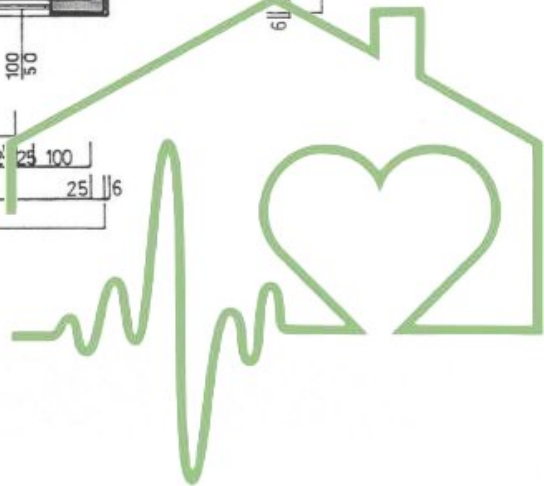
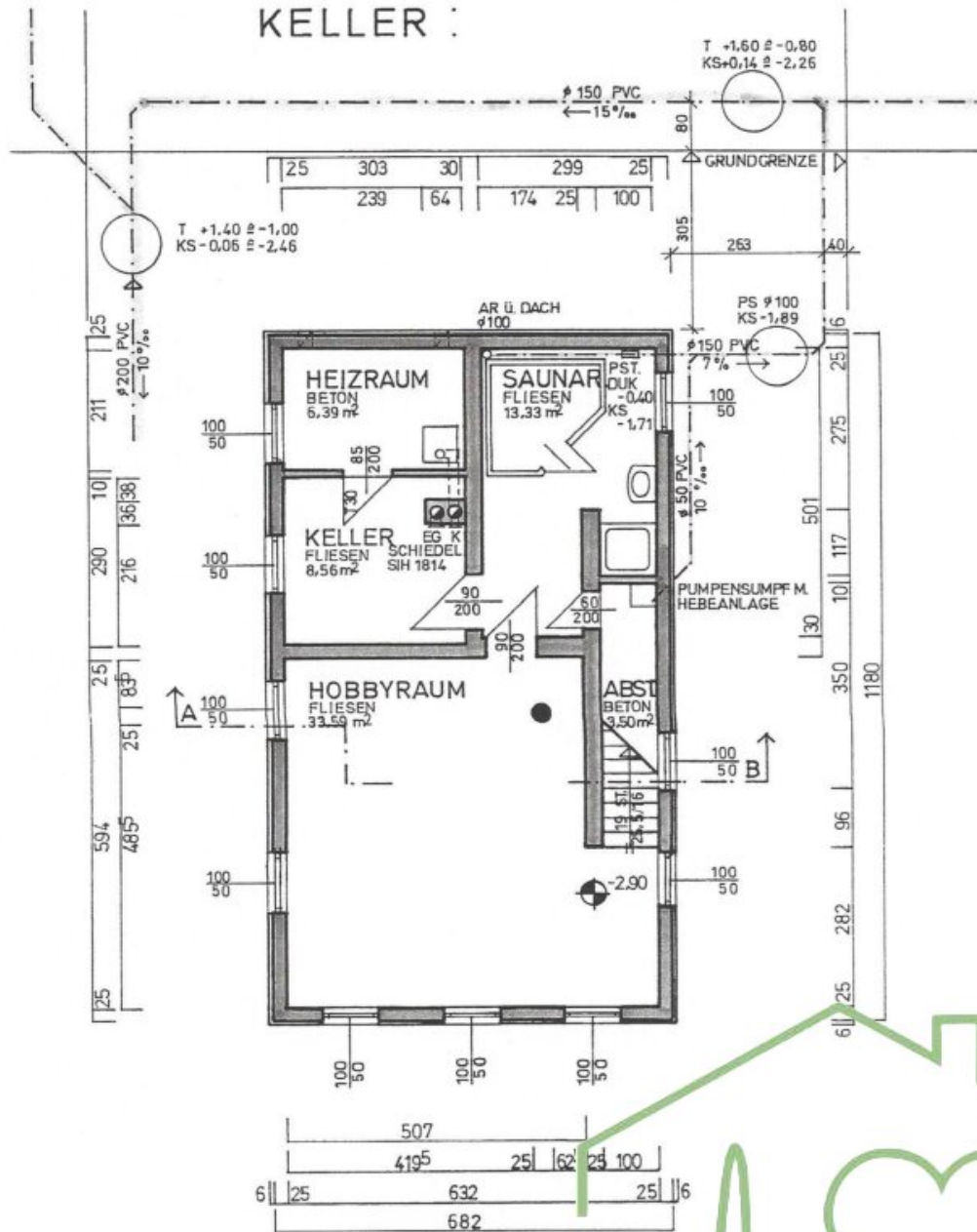


DACHGESCHOSS :

312	10	296
246	54	110



KELLER :



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem **neuen Zuhause in 1220 Wien**, der pulsierenden Hauptstadt Österreichs. Hier erwartet Sie eine **traumhafte Immobilie**, die keine Wünsche offen lässt. Das **Einfamilienhaus** mit einer **Gesamtfläche von 210 m²** bietet Ihnen und Ihrer Familie ausreichend **Platz zum Leben und Entfalten**.

Das Haus besticht durch seine überkomplette Ausstattung. Sie werden begeistert sein vom großzügigen Wohnzimmer mit Kamin. Das stilvolle Badezimmer im Obergeschoß wird Sie ebenso ansprechen. Auch für Gäste ist z.B. genügend Platz in den großzügigen tageslichthellen Räumen im Untergeschoß, so dass Sie jederzeit Freunde und Familie willkommen heißen können.

Ein besonderes **Highlight** der Immobilie ist der **wunderschöne Garten**, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Hier können Sie die Sonnenstrahlen genießen, während die Kinder im Grünen spielen. Die Loggia und die Terrasse bieten Ihnen zusätzlichen Platz im Freien und lassen sich ideal für gemütliche Grillabende nutzen.

Auch für Ihre Fahrzeuge ist gesorgt. Die Immobilie verfügt über **eine Garage** sowie **2 Stellplätze**, so dass Sie bequem parken können. Die Garage bietet zudem ausreichend Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge und Co. Auch in puncto Sicherheit brauchen Sie sich keine Gedanken machen, denn die Immobilie ist durch eine **Doppel- oder Mehrfachverglasung** sowie eine **Alarmanlage** geschützt.

Das Haus ist modern und zugleich gemütlich gestaltet. Die großzügigen Fensterflächen lassen viel Licht in die Räumlichkeiten und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Die Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten und das Satteldach verleiht dem Haus eine klassische Optik.

Die Lage der Immobilie ist ebenfalls **unschlagbar**. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, so dass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt gelangen. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe. Auch der Autobahnanschluss ist schnell erreicht, so dass Sie auch überregional mobil sind.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ob Arzt, Apotheke, Schule oder Supermarkt - alles ist in wenigen Minuten zu erreichen. Auch eine Bäckerei ist in der Nähe, so dass Sie sich jeden Morgen mit frischen Brötchen versorgen können.

NEU ab 01.04.2024 ggf. Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum siehe www.bmj.gv.at

Diese Immobilie ist eine **wahre Perle** inmitten der lebendigen Stadt Wien. Hier können Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim erfüllen und sich rundum wohlfühlen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin**. Wir freuen uns darauf, Sie bei **Ihrem neuen Zuhause** willkommen zu heißen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap