

++ Idylle in Hietzing! ++



Titelbild

Objektnummer: 3788

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Schreiber-Gasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,00 m ²
Nutzfläche:	200,00 m ²
Gesamtfläche:	455,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	390,00 m ²
Keller:	40,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 104,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	900.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

















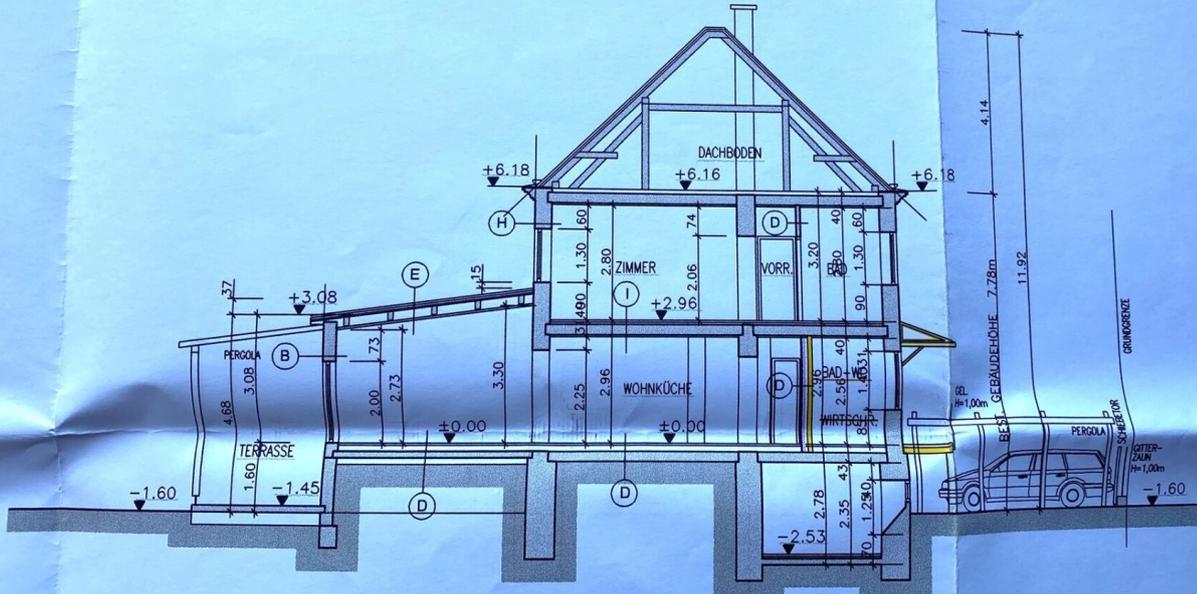


OSTANSICHT M 1:100





SCHNITT A-A M 1:100



NEBENGEBÄUDE M 1:100

SÜDANSICHT M 1:100



Objektbeschreibung

Solide Villa mit schönem Pool und blickgeschütztem Garten - hier spüren Sie die Nähe zur Natur!

- Sie wohnen hier in sehr gepflegter ruhiger Nachbarschaft, weit weg von vorbeifahrenden Autos und profitieren dennoch von sehr guter Infrastruktur. Die Naherholung winkt bei einem ausgedehnten Spaziergang in den Napoleonwald oder in den Maurer Wald / Lainzer Tiergarten.....
- Kernhaus entstand um 1935 - 2004 wurde kernsaniert und zugebaut. Dennoch blieb der Altbau-Charme erhalten!
- Das Haus in Ziegelmassivbauweise präsentiert sich sehr gepflegt und hat Potential der Raumgestaltung offen: das Herzstück des gediegenen Hauses in gekuppelter Bauweise bildet das großzügige und sehr helle Wohn - Esszimmer (52 m²) mit einem wärmespendenden Kamin, einem großen Essplatz und Zugang zur Morgen-bis-Abend-Sonnenterrasse sowie in den Garten und zum Pool.
- Erdgeschoß: eine separate Küche mit geräumiger Speisekammer, ein Duschbad mit WC sowie ein Vorraum komplettieren das Erdgeschoß.
- Obergeschoß: zwei hübsche, helle Schlafzimmer mit wunderschönem Fernblick sowie ein Familienbad mit Doppelwaschtisch, Wanne, WC und Bidet
- Dachgeschoß: steile Holzterasse, viel Stauraum und gedämmt!
- Der Teil - Keller bietet neben Stauraum auch einen Heiztechnikraum und Pergola für Ihre Gartenmöbel uem.
- Garten: hier haben Sie Privatsphäre pur durch den Altbaumbestand - Ihren Aperol Spritz genießen Sie ungestört und unbeobachtet rund um den schönen Pool (8 x 3,5m) oder auf der Liegewiese, Gartenhäuschen mit 8m², 2 schöne Hochbeete, Außendusche.
- Straßenbahn 60 ist "ums Eck" und führt Sie zur U4 Hietzing und zum BHF Liesing, Bus 58B, 56A,
- in Gelnähe: BILLA Plus, Apotheke, diverse Fachärzte, Restaurants, uvm.

Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!

Bei Interesse bitte einfach melden:

Roswitha Adler

[0676/4554 267](tel:06764554267)

adler@mb-immobilien.at

Bin auch am Wochenende für Sie erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

+++ Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! +++

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Garten: Pool, Außendusche, Gartenhaus, Hochbeete, Liegewiese, Altbaumbestand, ab April komplett blickgeschützt zu allen Nachbarn

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <3.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <750m

Post <1.250m

Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap