

**Stilvolles Wohnen in gepflegtem Haus mit Garten und Garage in 1230 Wien - perfekt für Familien!**



**Objektnummer: 5560**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	222,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	68,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Hanzl**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361401466  
H +43 677 61959633

















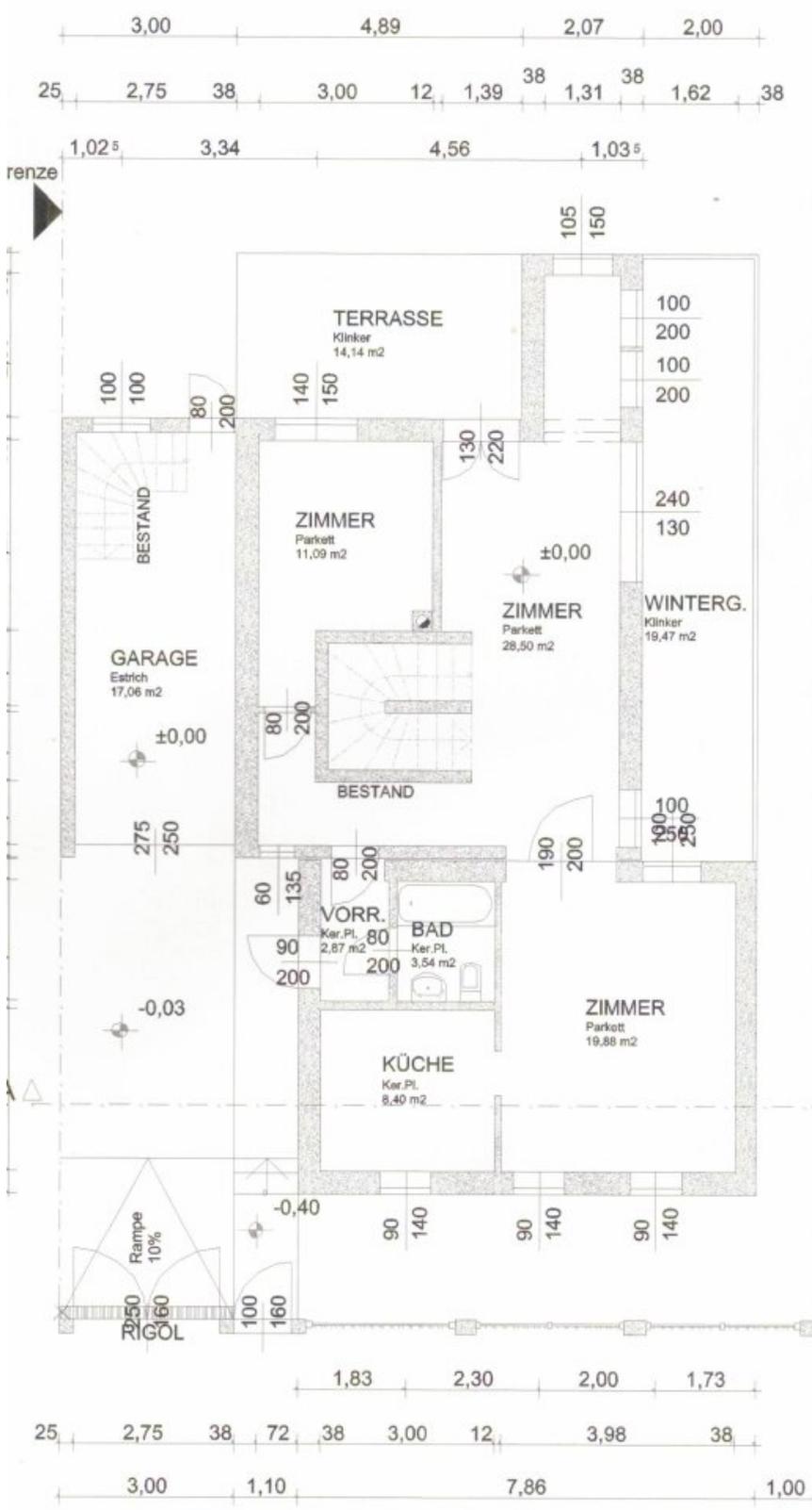


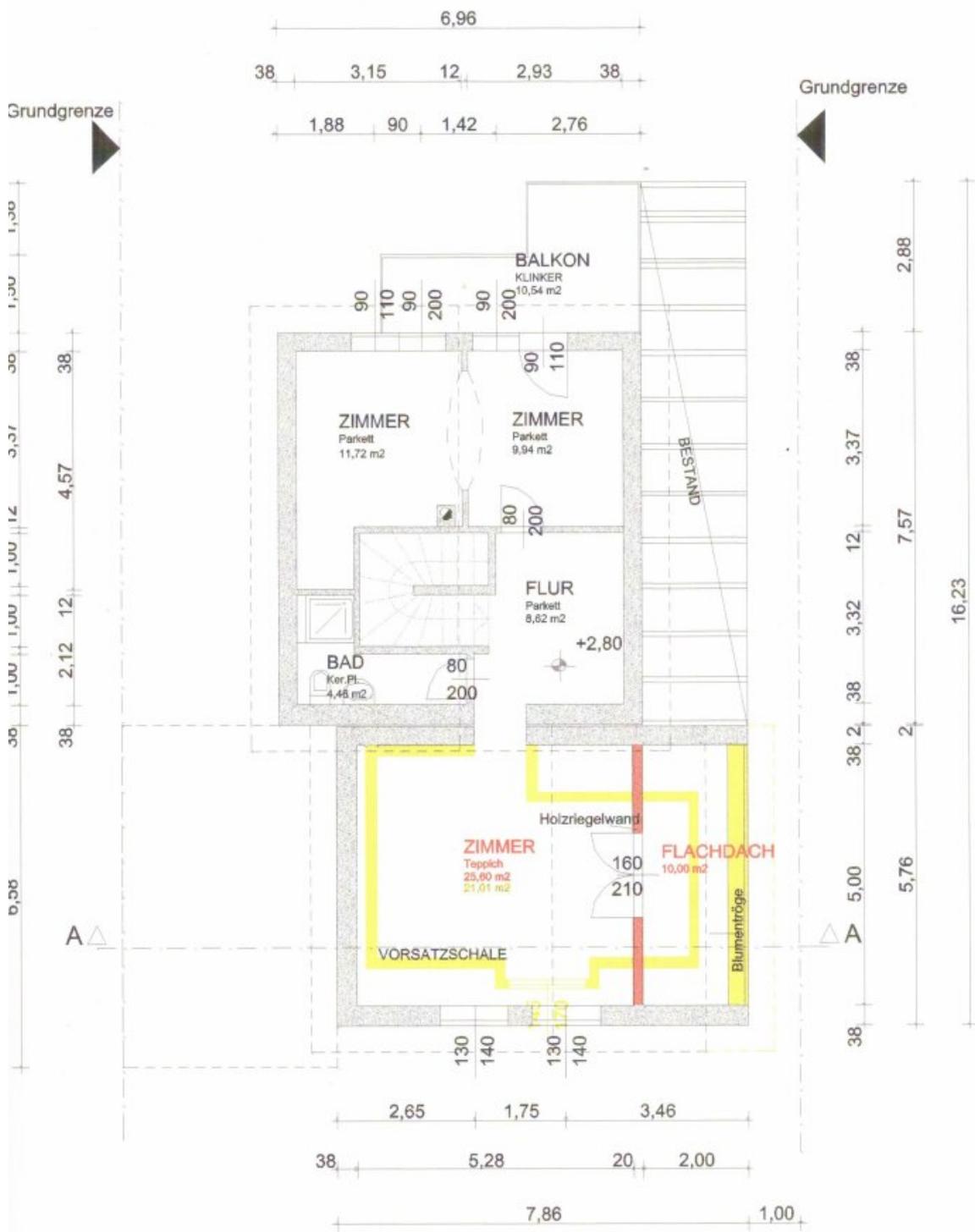
## KELLERGESCHOSS

**NOVEL  
REAL**

Gst. 515/1, Bfl (beg.) EZ. 2745  
Josef Dörner (1/2)  
1130 Wien, Eduard Kleina. 11

Gst. 515/432, Bfl (beg.) EZ. 2910  
Emma Kibler (1/3), 5020 Szbg.,  
Jänerstr. 10





DACHGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im grünen Liesing! Diese atemberaubende Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden der Stadt – im 23. Bezirk. Mit einer Gesamtfläche von 222.39 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus genügend Platz für Ihre ganze Familie und noch mehr.

Sie werden sofort von der gepflegten und einladenden Atmosphäre dieses Hauses begeistert sein. Der Innenbereich ist lichtdurchflutet und bietet einen harmonischen Mix aus modernem Design und traditionellem Charme. Jeder Raum ist sorgfältig gestaltet worden und besticht durch hochwertige Materialien und eine erstklassige Verarbeitung. Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten, der Ihnen viel Platz für Entspannung und Erholung im Freien bietet. Genießen Sie sonnige Tage auf Ihrer Terrasse oder auf dem Balkon und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich. Der perfekt angelegte Garten bietet auch genügend Raum für Ihre Kinder oder Haustiere, um sich auszutoben.

Die Liegenschaft verfügt außerdem über eine geräumige Garage, in der Sie Ihr Fahrzeug sicher unterstellen können. Diese ist direkt mit dem Haus verbunden und bietet somit einen bequemen Zugang zu Ihrem neuen Zuhause. Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mit einer Bushaltestelle direkt vor der Haustür, einer U-Bahnstation in unmittelbarer Nähe und einem Bahnhof sowie Autobahnanschluss in der Nähe, sind Sie optimal angebunden und können schnell und bequem in alle Richtungen der Stadt und darüber hinaus gelangen.

Das gepflegte Haus liegt im 23. Bezirk von Wien, einem lebendigen und vielfältigen Stadtteil, der sowohl Moderne als auch Tradition vereint. Die Straße erstreckt sich durch eine ruhige Wohngegend, die von Grünflächen, Parks und kleinen Geschäften gesäumt ist. Hier findet man eine angenehme Mischung aus urbaner Atmosphäre und natürlicher Schönheit, was die Goldhamnergasse zu einem begehrten Wohnort macht.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut und bietet Bewohnern alles, was sie für ein komfortables und bequemes Leben benötigen. In unmittelbarer Nähe finden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte sind gut erreichbar, was die Goldhamnergasse zu einem idealen Ort für Familien macht.

Darüber hinaus gibt es in der Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks wie den Maurer Wald oder den Wienerwald, die zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Kulturelle Einrichtungen wie Museen oder Theater sind ebenfalls gut erreichbar und bieten Abwechslung und Unterhaltung für alle Altersgruppen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und ermöglicht es Bewohnern, sich schnell und unkompliziert in der Stadt zu bewegen. Die Straße ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz

angebunden, was es einfach macht, das Stadtzentrum oder andere Teile Wiens zu erreichen. Die Haltestelle des 64A ist fußläufig ca. 200m entfernt mit dem 64er kommt man bequem zum Bahnhof Liesing sowie zur U6 Station Alterlaa. Die U6 Station Erlaaer Straße ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt,

Für Autofahrer bietet sich eine gute Anbindung an die Autobahn A2 und die Bundesstraße B17, was längere Fahrten in andere Stadtteile oder sogar außerhalb von Wien erleichtert. Parkmöglichkeiten sind in der Regel ausreichend vorhanden, was den Komfort für Bewohner und Besucher erhöht.

Insgesamt bietet die Adresse eine erstklassige Lage, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hervorragende Verkehrsanbindung, die sie zu einem attraktiven Wohnort in Wien macht. Ob für Familien, Singles oder Senioren, hier findet jeder sein persönliches Stückchen Zuhause inmitten der lebendigen Vielfalt dieser wunderbaren Stadt.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap