

Einzigartige Wohnoase in Langenzersdorf



Objektnummer: 24615

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Praunstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	245,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,79
Kaufpreis:	995.000,00 €
Betriebskosten:	943,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johanna Obkircher

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12
1010 Wien

H +43 676 316 37 08

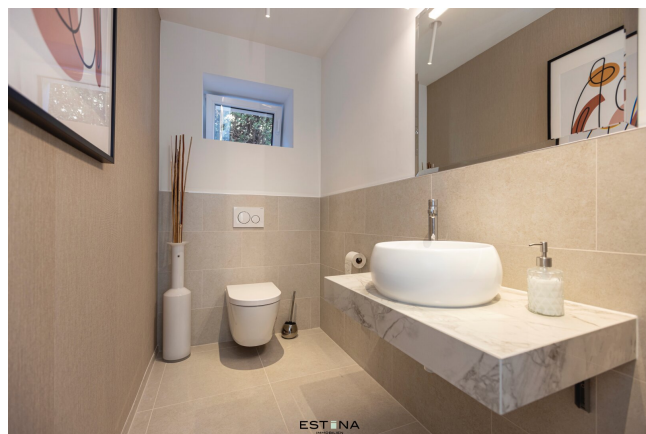
Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.

gstermin zur











ESTNA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Einladendes Zuhause mit Traumgarten, wenige Minuten von der Seeschlacht entfernt.

Dieses bezaubernde Haus verbindet stilvolles Design mit modernem Komfort und guter Anbindung nach Wien.

Im Erdgeschoss:

- Zwei großzügige Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Garten
- Ein Badezimmer der Extraklasse mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Praktischer Wirtschaftsraum/Waschküche für bequeme Alltagsabläufe
- Das Hauptschlafzimmer mit Badezimmer, Wanne/Dusche/Toilette/Doppelwaschbecken, begehbarem Kleiderschrank und Gartenzugang.
- separate Toilette

Im Obergeschoss:

- Ein Wohnzimmer mit großzügigen 65 m² für gemütliche Abende
- Eine einladende Terrasse (ca. 35 m²) für sonnige Stunden im Freien
- Ein Speisezimmer mit offener Küche und großzügigem Abstellraum
- Ein Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Ein Schlafzimmer mit eigenem Duschbadezimmer

Ausstattung, die begeistert:

- Umweltfreundliche Luft-Wärmepumpe
- Hochwertige Holzböden, die eine warme Atmosphäre schaffen
- Praktische Einbauschränke für optimalen Stauraum

Küche:

- Markenqualität von Küppersbusch
- Moderne Geräte
- Hochwertige Materialien und erstklassige Verarbeitung

Lage und Infrastruktur:

- Schnellbahnstation S3 in wenigen Gehminuten erreichbar (ca. 40 Minuten zum Schwedenplatz)
- Mit dem Auto in nur ca. 20 Minuten ins Zentrum
- Kindergarten in 6 Gehminuten zu erreichen
- Marchfeldkanal, Donauinsel
- 8 Gehminuten zur Seeschlacht

Kosten:

Kaufpreis € 995.000,00

Betriebskosten € 943,50,-

Küche € 35.000,-

Monatliche Pacht € 783,50,-

Monatliche Kosten beinhalten: Müll, Kanal, Grundsteuer und Wasser.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.