

Exklusives Wohnen auf 3 Etagen mit Gartenparadies, Nähe Badeteich Hirschstetten!



Objektnummer: 6007

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2008
Wohnfläche:	190,55 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	115,86 m²
Keller:	69,27 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,47 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	680.000,00 €
Betriebskosten:	169,00 €
USt.:	21,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tom Uzel

ZAKARYAN & PARTNER
Modecenterstraße 20/1/83
1030 Wien





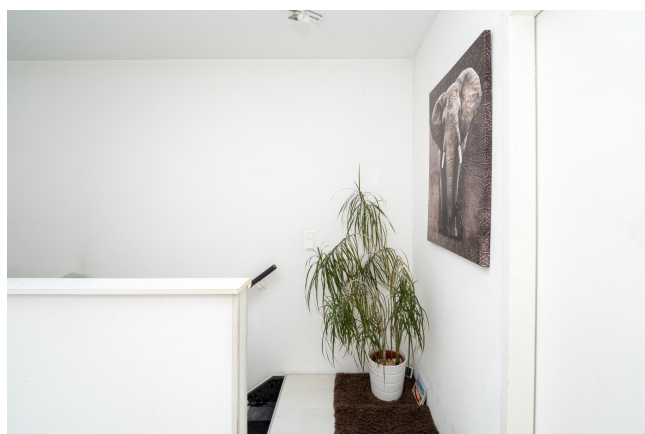
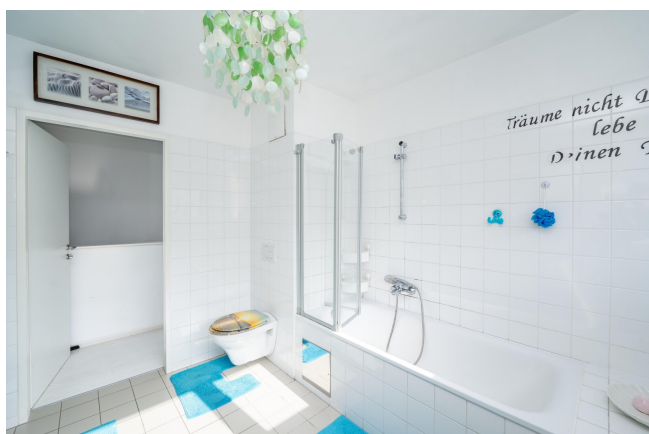












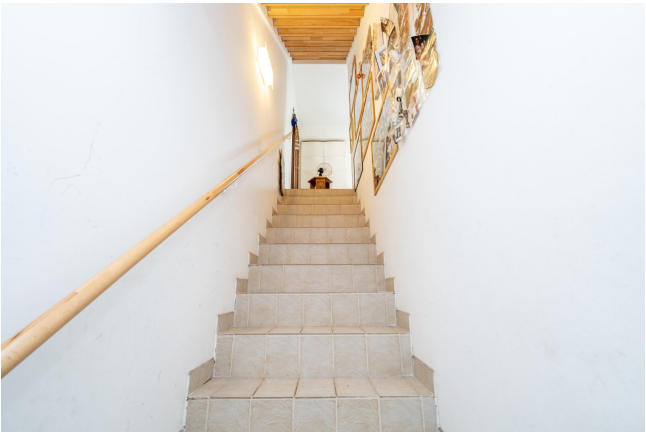




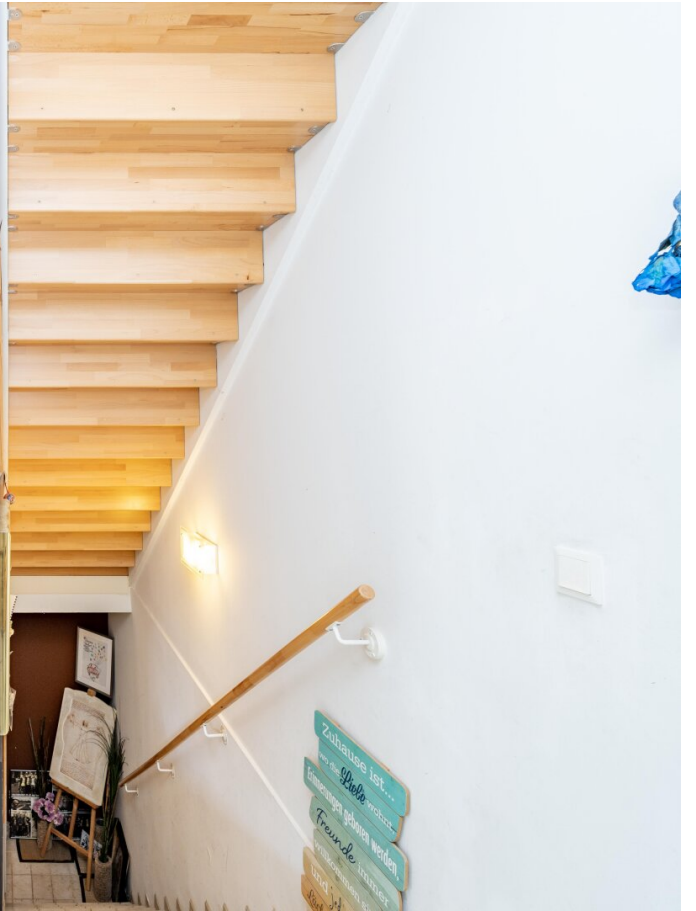
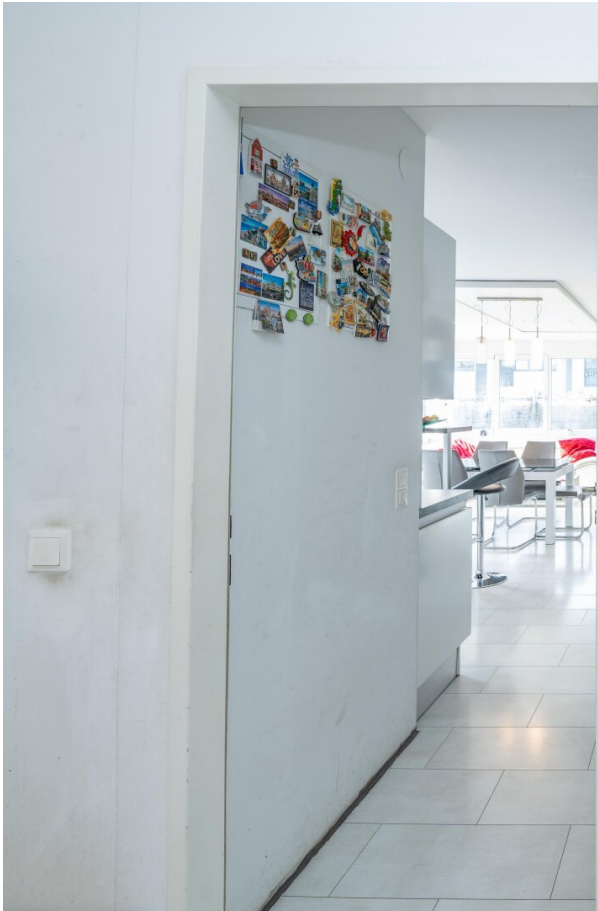






















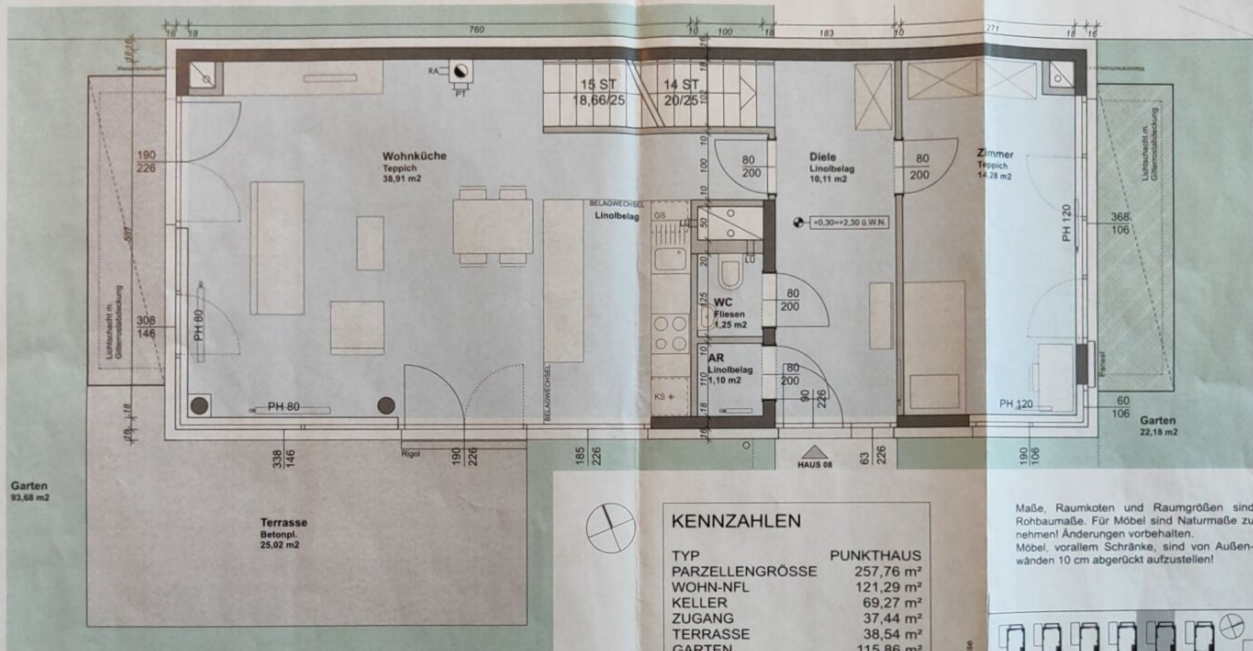




- Y Telefonanschluss
- ☞ Gegensprechanlage
- ⊖ Motoranschluss
- ≡ E-Verteiler
- Leerrohrausl. Tele, TV, Steckd.

Gansahl - Itzls Architekten
A - 1040 Wien · Mittersteig 13/12
T (+431) 565 29 30 - 0 F (+431) 565 29 30 - 15
office@gansahlitzls.at www.gansahlitzls.at

heimbau
HEIMBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Rag. Siedlungsagenossenschaft mbH
Tennengasse 20 / A-1150 WIEN
T +43 1 981 71 - 0 / F +43 1 981 71 - 53



KENNZAHLEN

TYP	PUNKTHAUS
PARZELLENGRÖSSE	257,76 m ²
WOHN-NFL	121,29 m ²
KELLER	69,27 m ²
ZUGANG	37,44 m ²
TERRASSE	38,54 m ²
GARTEN	115,86 m ²

M 1:50

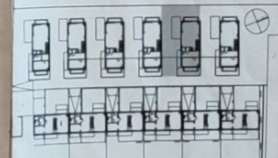
LEGENDE

- Ausschalter
- Wechselschalter
- Serienschalter
- Serienwechselschalter
- Kreuzschalter 1-polig
- Kontrollschalter 1-polig
- Kontrollschalter 2-polig
- Klingeltaster
- Deckenleuchte
- Y Schuko Steckd. 230V
- Anschluss Geschirrsp.
- Anschluss Kühlschrank
- Anschluss Waschm.
- Anschluss Trockner
- Anschluss Feuchtraum
- Anschluss f. E-Herd
- Deckenauslass Licht
- Wandauslass Licht
- Erdungsanschl.fahne
- Antennendose
- Telefonanschluss
- Gegensprechanlage
- Motoranschluss
- E-Verteiler
- Leerrohranschl. Tele, TV, Steckd.

GANAHL:IFSITS architekten

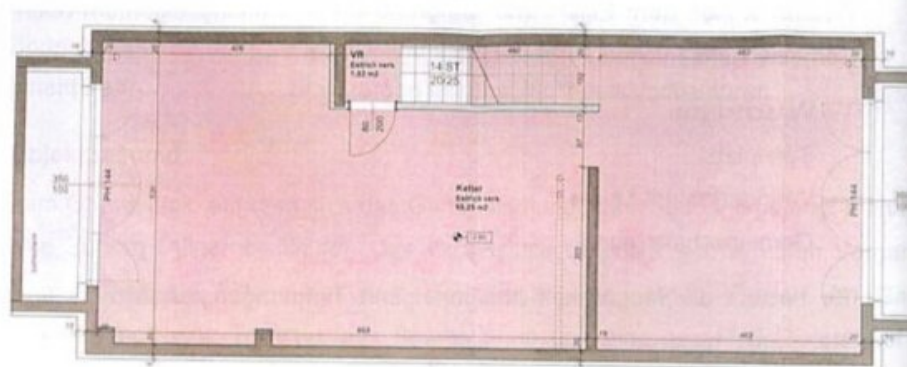
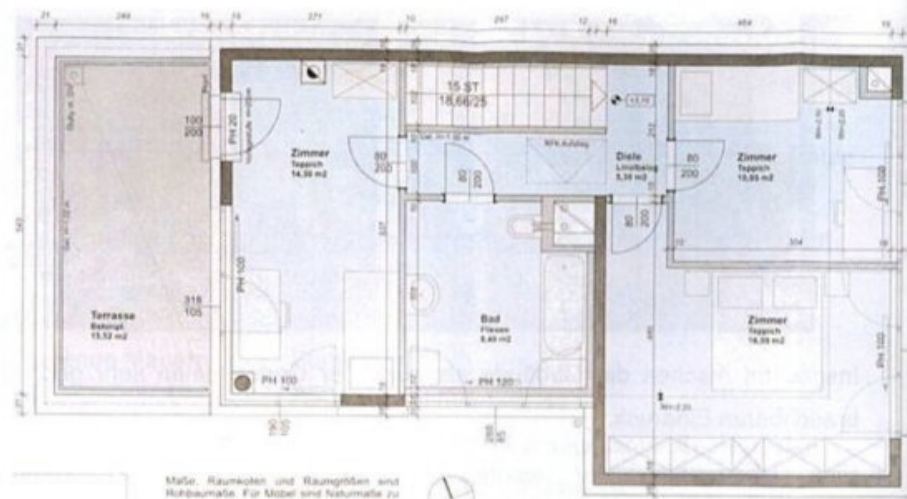
Gesamt: 1000 Architekten
A - 1040 Wien, Kärntnerplatz 13/13
T +43 (0) 1 585 29 30 - 0 / F +43 (0) 1 585 29 30 - 15
office@ganahlifsits.at www.ganahlifsits.at

Maße, Raumkoten und Raumgrößen sind Rohbaumaße. Für Möbel sind Naturmaße zu nehmen! Änderungen vorbehalten.
Möbel, vor allem Schränke, sind von Außenwänden 10 cm abgerückt aufzustellen!



heimbau
HEIMBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Miet-Gesellschaft m.b.H.
Sternengasse 20 - A-1150 WIEN
T +43 (0) 1 961 71 - 0 / F +43 (0) 1 961 71 - 53

2.5.1. Raumprogramm



- Aufstellung der Nutzflächen im Erdgeschoss:

10,11 m² Diele (lt. Plan)

1,25 m² WC (lt. Plan)

1,10 m² Abstellraum (lt. Plan)

38,91 m² Wohnküche (lt. Plan)

14,28 m² Zimmer (lt. Plan)

Summe: 65,65 m² Nutzfläche

- Aufstellung der Nutzflächen im Obergeschoss:

5,39 m² Diele (lt. Plan)

10,95 m² Zimmer (lt. Plan)

16,59 m² Zimmer (lt. Plan)

14,30 m² Zimmer (lt. Plan)

8,40 m² Bad (lt. Plan)

Summe: 55,63 m² Nutzfläche

- Aufstellung der Nutzfläche im Kellergeschoss:

68,25 m² Keller (lt. Plan)

1,02 m² Vorraum (lt. Plan)

Summe: 69,27 m² Nutzfläche

Objektbeschreibung

[>>>>>HIER KLICKEN ZUR VIDEOBESICHTIGUNG <<<<<<<](#)

Willkommen im Traumhaus in 1220 Wien!

Sie haben schon lange von Ihrem eigenen Haus in der wunderschönen Stadt Wien geträumt? Dann lassen Sie diesen Traum wahr werden und sich von dieser Immobilie begeistern. Das Haus bietet alles, was Sie sich wünschen: Eine einzigartige Lage, eine großzügige Fläche, modernste Ausstattung und eine perfekte Infrastruktur.

Mit einem Kaufpreis von 680.000,00 € erwerben Sie hier nicht nur eine Immobilie, sondern ein Zuhause für Ihre Familie. Auf insgesamt 190.55m² Fläche finden Sie 5 geräumige Zimmer. Hier können Sie sich frei entfalten und Ihren Wohntraum verwirklichen.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne Garten, der zum Relaxen und Entspannen einlädt. Genießen Sie die Sonnenstrahlen auf Ihrer Terrasse und lassen Sie den Alltag hinter sich. Die perfekte Verbindung von Innen- und Außenbereich wird Sie begeistern.

Zu den Highlights:

- Nie zu kalt oder zu heiß, perfektes Klima im Haus
- Lärmdämmung (man kann es krachen lassen)
- DAN Küche im Wert von € 23.000,- bei Einzug 2009 gekauft
- Buslinien 85a und 266 sind vor der Haustür, in ca. 10 min ist man am Kagraner Platz (U1) oder Hausfeldstr. (U2)
- Gewerbepark Stadtlau in 3 min mit dem Auto erreichbar
- Badeteich mit Sandstrand Hirschstetten ist ca. 500 m entfernt (127.000 m² Wasserfläche und riesige Hundezone)
- Donauzentrum ca. 10 min Fahrzeit

- Garten
- Terrasse

Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine moderne Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Der Wohnbereich ist mit Fliesen ausgestattet, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch pflegeleicht und robust. Die Einbauküche von DAN bietet ausreichend Platz für Ihre Kochkünste und ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Badewanne und ist mit modernen Armaturen versehen. Hier können Sie sich entspannen und den Tag ausklingen lassen.

Ein weiterer Pluspunkt der Immobilie ist die Gaszentralheizung (mtl. ca. € 199,-), die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostensparend ist. Die Stromkosten liegen bei mtl. ca. € 100,-. Das Haus verfügt außerdem über eine Garage (mtl. ca. € 100,-), die Ihnen ausreichend Platz für Ihr Auto bietet.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die Innenstadt. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Apotheke, eine Schule, ein Supermarkt und eine Bäckerei sind nur einige Beispiele.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Traumimmobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen.

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Artjom Zakaryan von ZAKARYAN & PARTNER (www.zakaryan.at) gerne für Sie unter [+43 676 496 3419](tel:+436764963419) oder zp@zakaryan.at auch am Wochenende erreichbar.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap