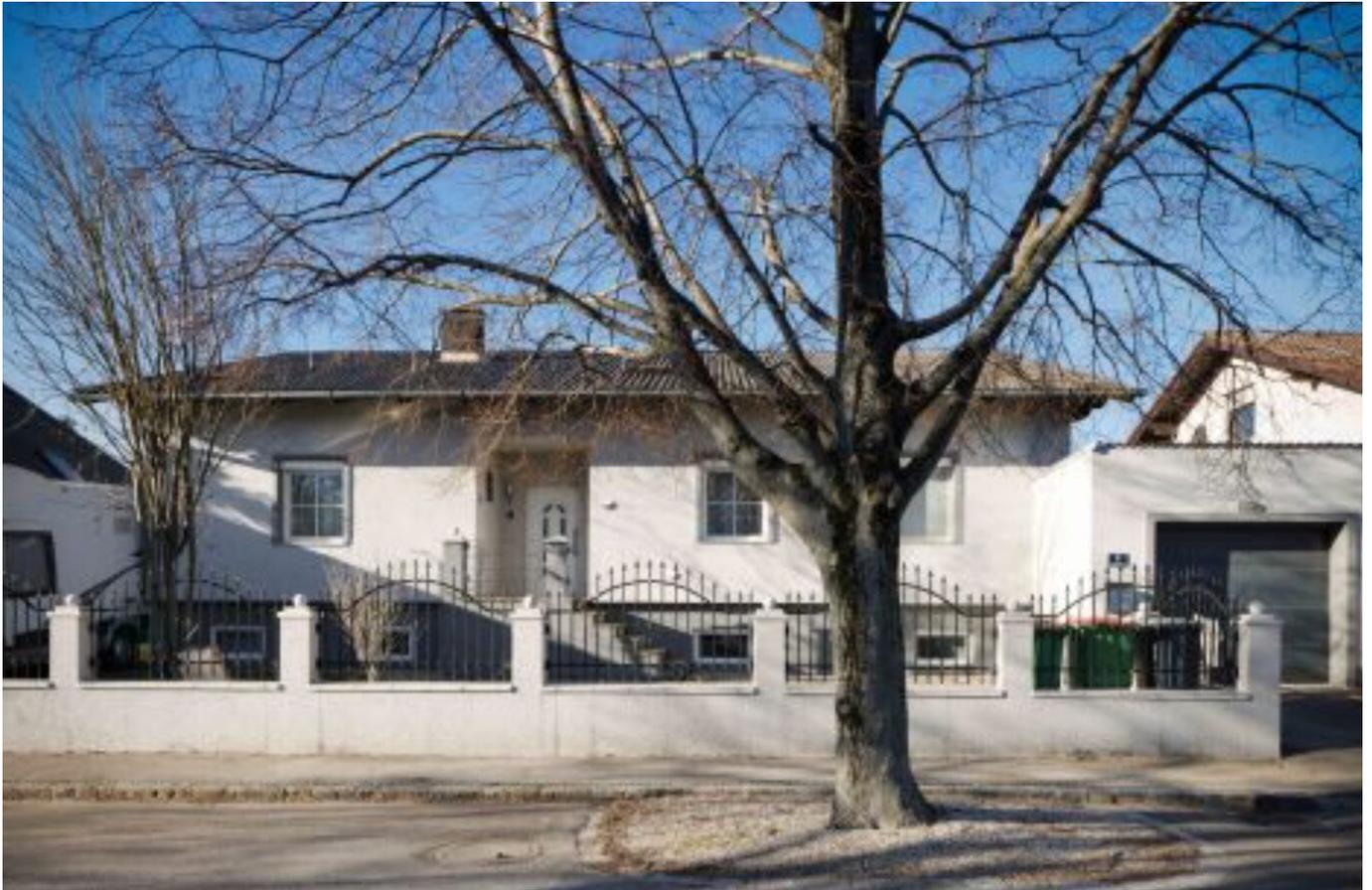


**EIGENHEIM - ELEGANTES EinfamilienHaus bei WIEN-  
BESTLAGE - RAASDORF !**



**Objektnummer: 407**

**Eine Immobilie von Make of Home Vienna - Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Lindengasse                       |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus            |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 2281 Raasdorf                     |
| Baujahr:                      | 1989                              |
| Zustand:                      | Neuwertig                         |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 270,00 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 470,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 7                                 |
| Bäder:                        | 2                                 |
| WC:                           | 3                                 |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Garten:                       | 830,00 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 150,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | C 119,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,98                            |
| Kaufpreis:                    | 499.000,00 €                      |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 492,11 €                          |
| Betriebskosten:               | 110,00 €                          |
| USt.:                         | 11,00 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Katharina Rög**

Make of Home Vienna  
Bandgasse 2-DG  
1070 Wien

H +43 664 3009595

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



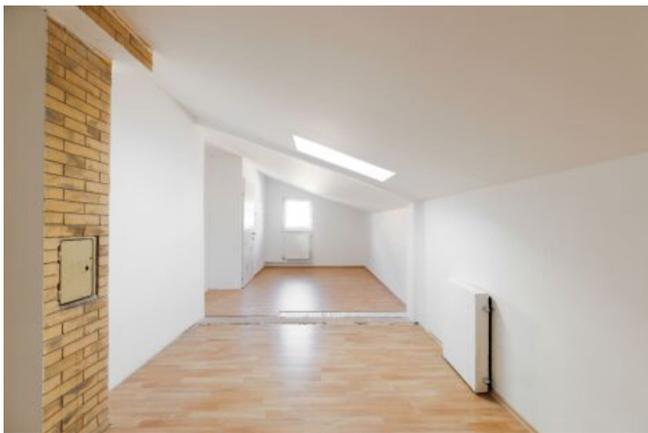
termin zur



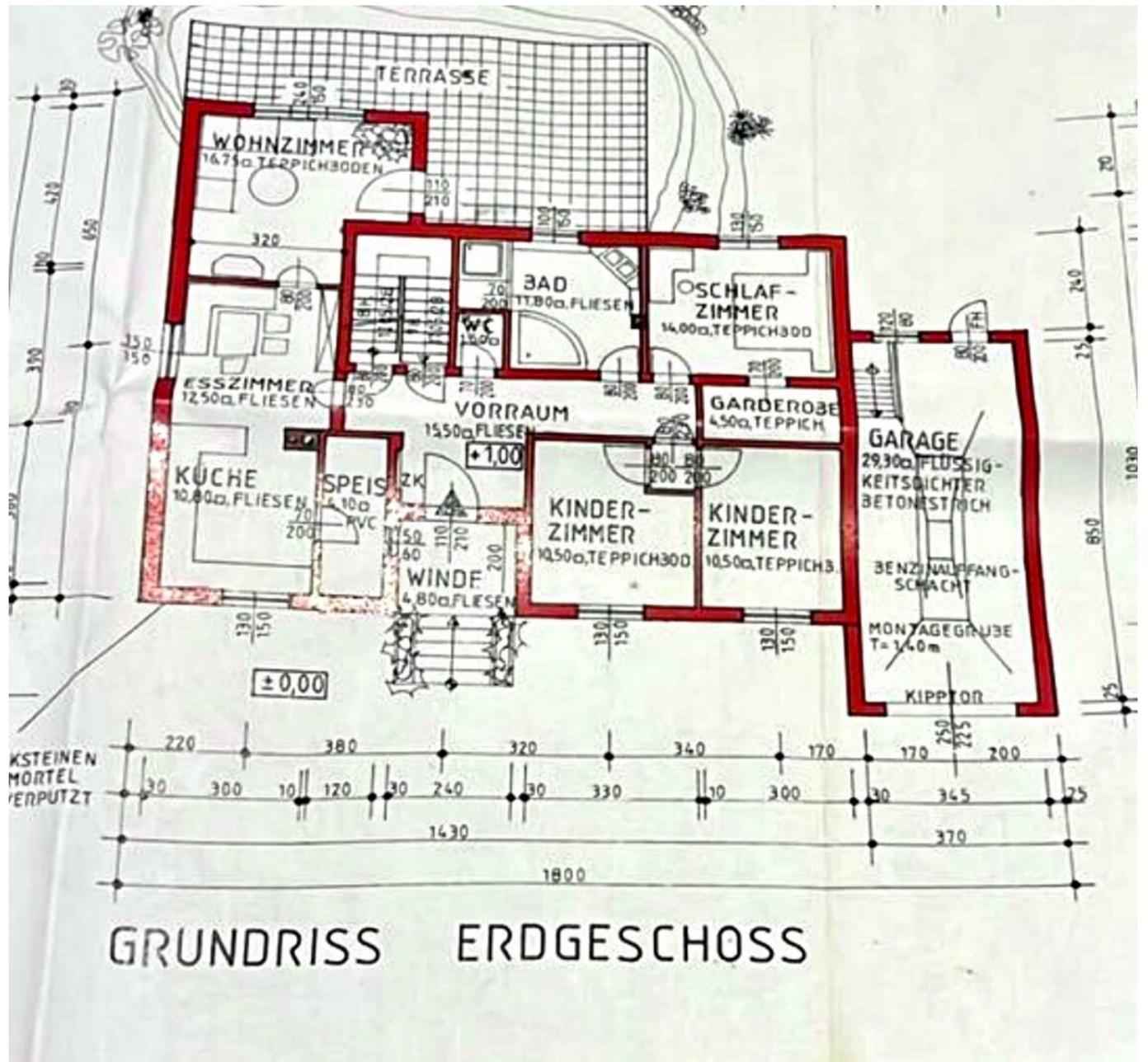


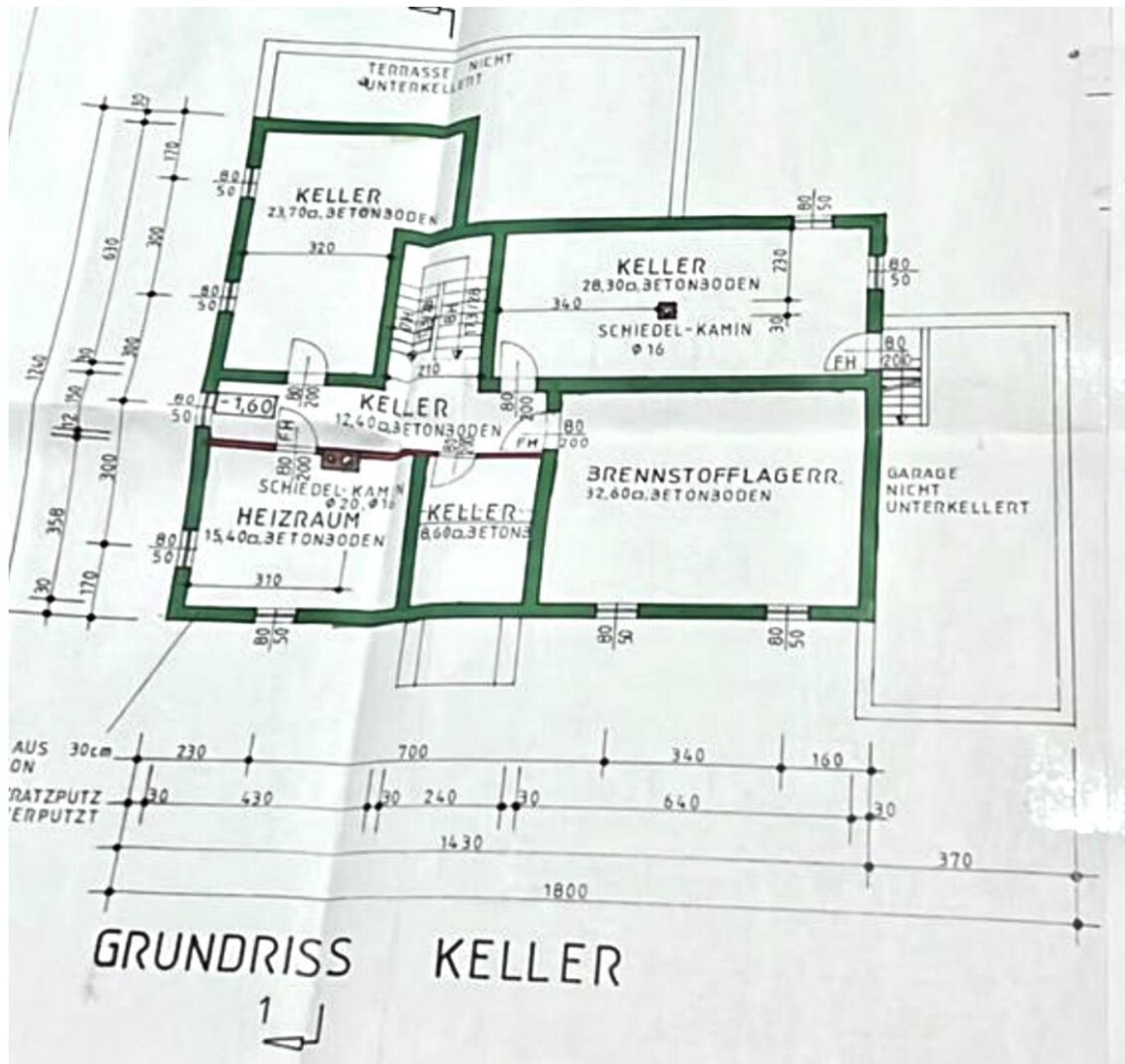


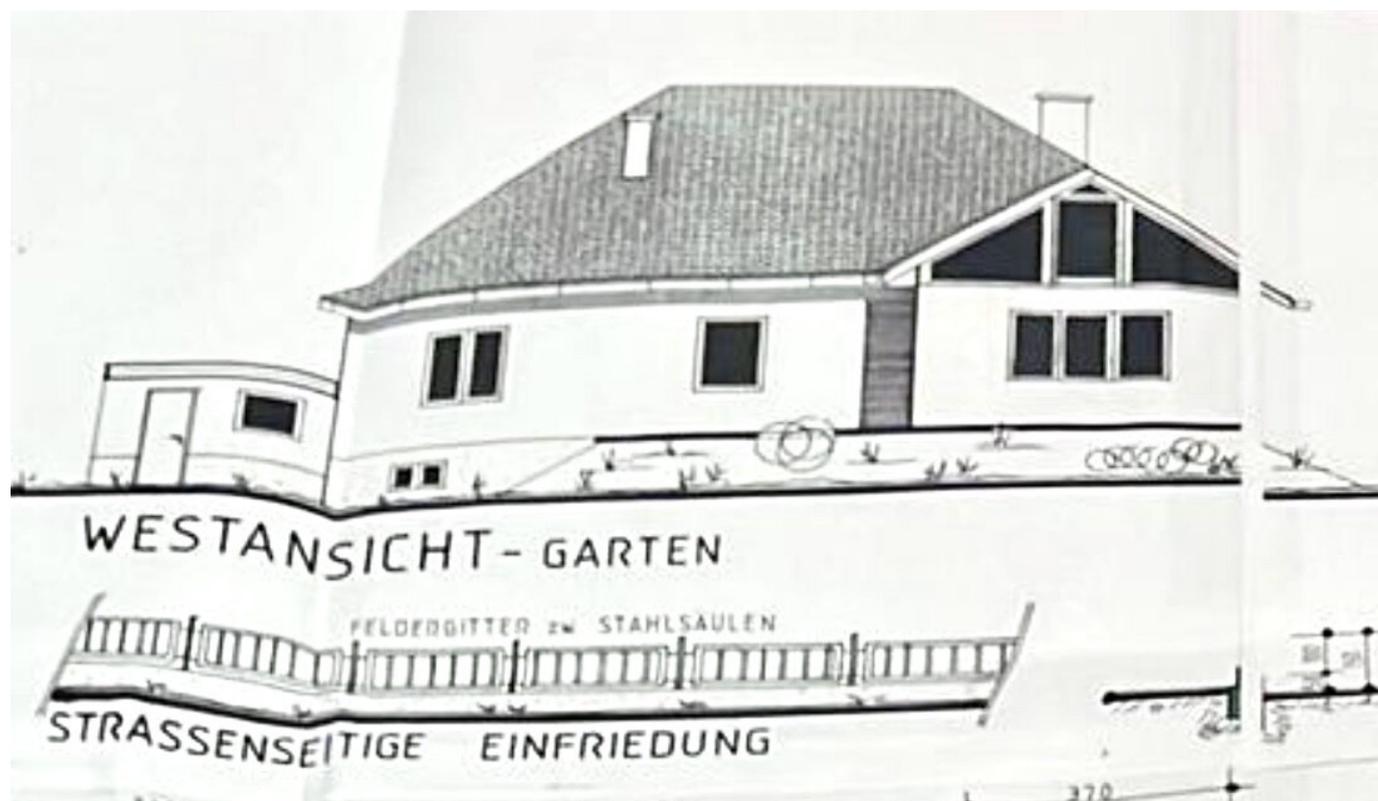










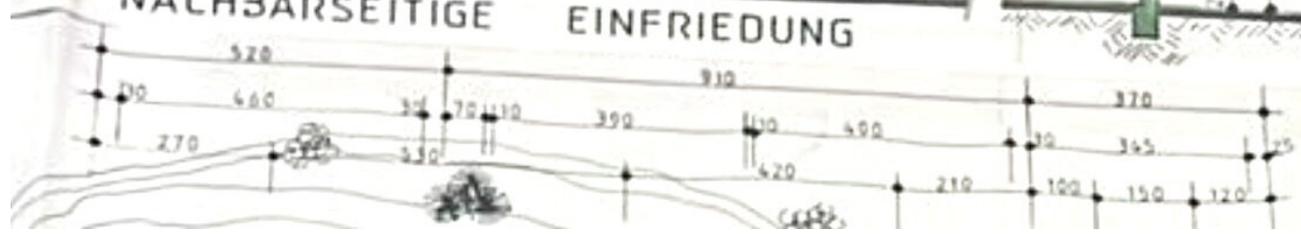
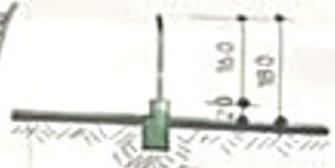


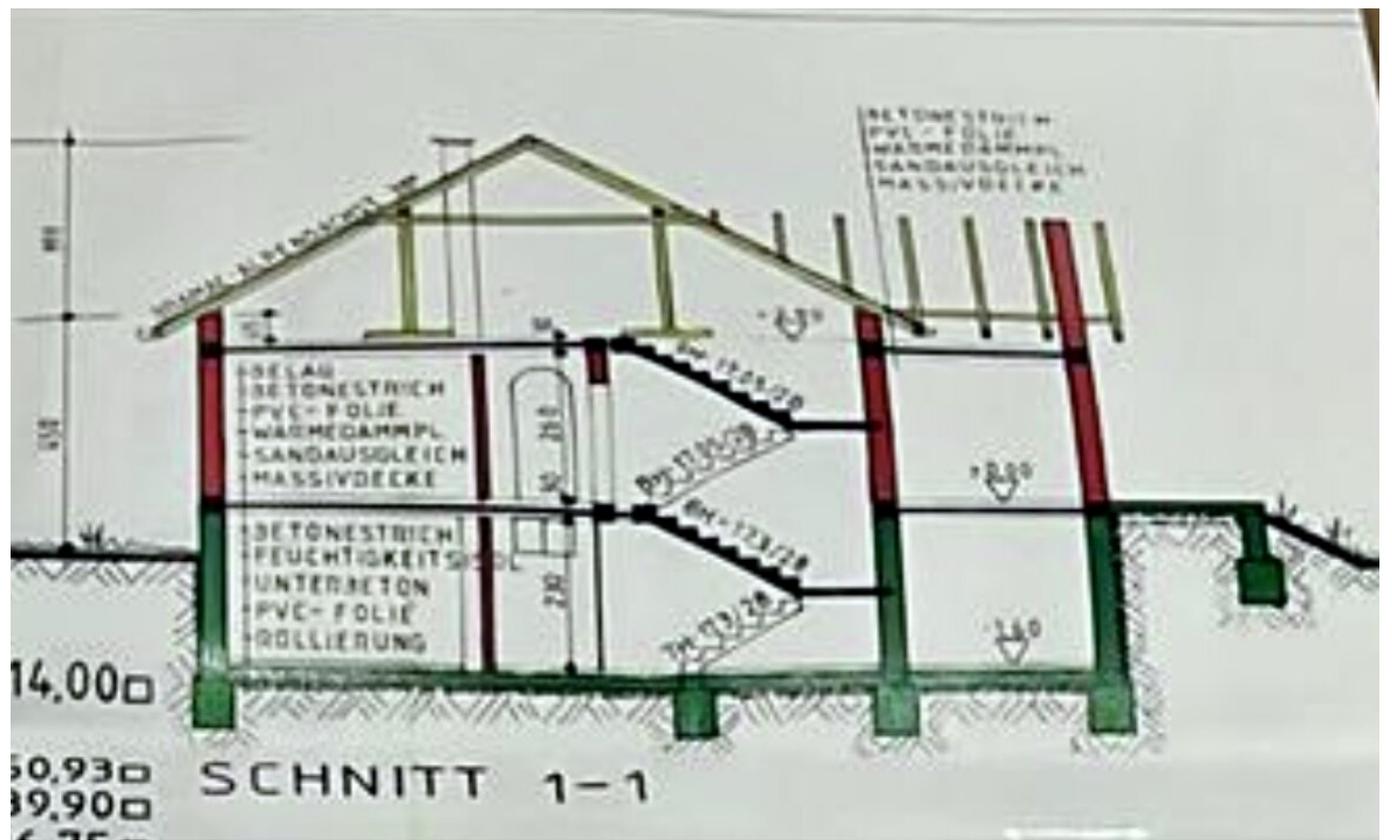


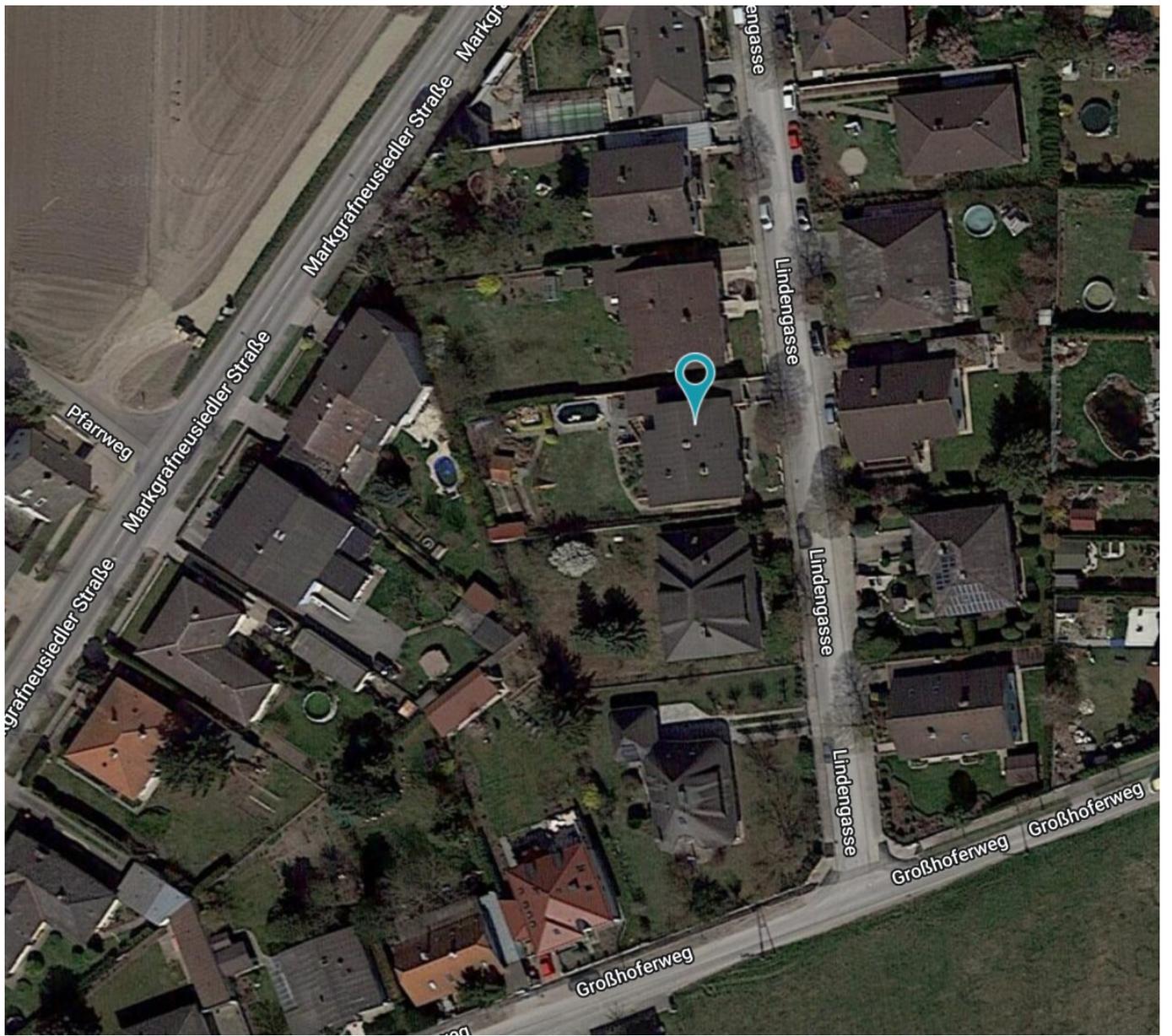
OSTANSICHT - STRASSE

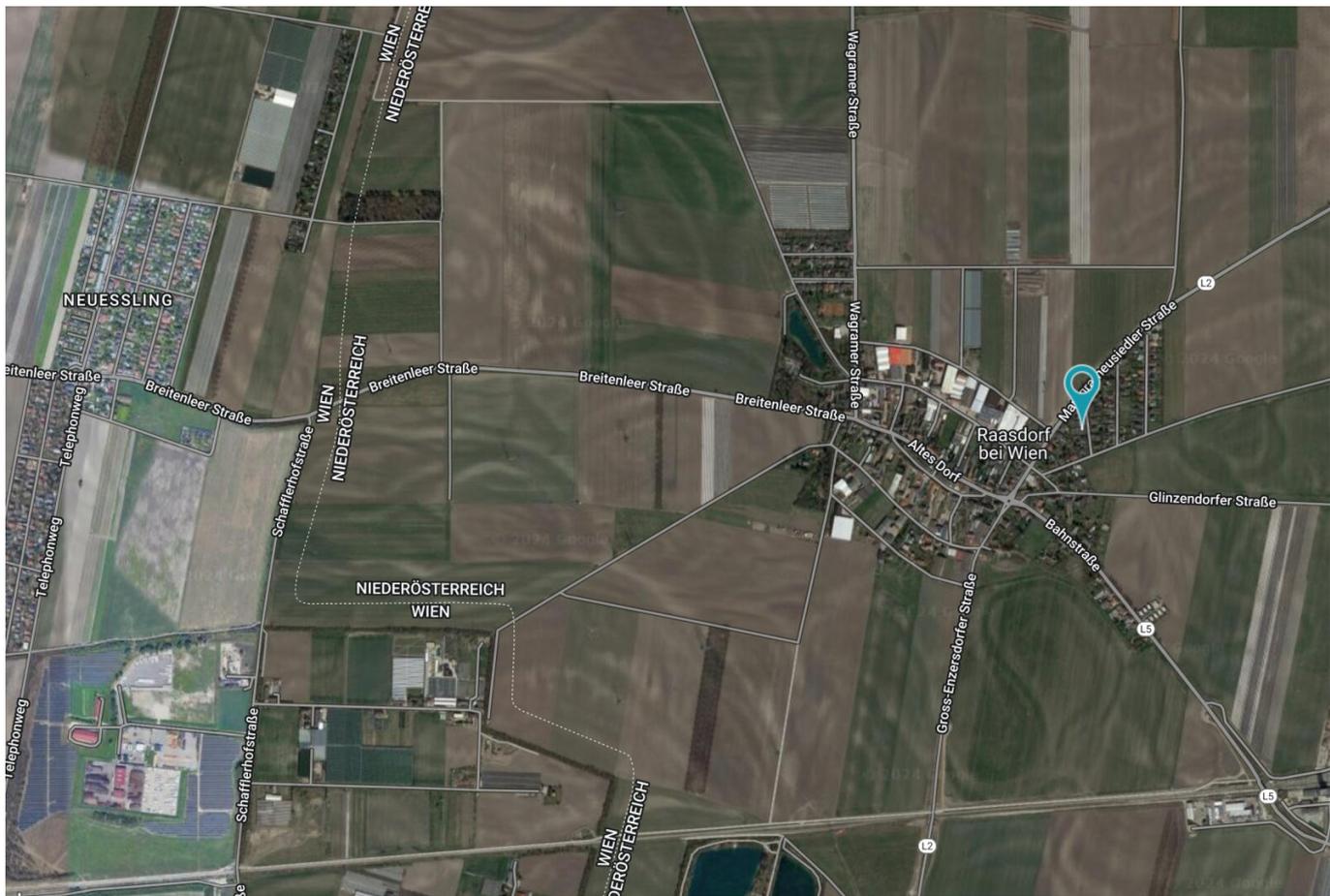


NACHBARESEITIGE EINFRIEDUNG









## Objektbeschreibung

### **EIGENHEIM - ELEGANTES EinfamilienHaus bei WIEN - BESTLAGE - RAASDORF !**

Eindrucksvoll präsentiert sich ein **EINFAMILIENHAUS** mit dem Ziel NATUR & ELEGANZ in EINKLANG zu bringen ! Tauchen SIE nach der Arbeit in IHRE persönliche exquisite WOHLFÜLOASE ein mit Außen-Pool & SAUNA & offenen KAMIN... und genießen SIE eine entspannte Zeit !

**Zum VERKAUF** gelangt ein herrliches **DOMIZIL - WOHNNOASE** mit sonnige Terrasse, Pool und herrlichen Garten-Grundstück.

Das **HAUS** selbst ist in 1989 erbaut mit zahlreichen FensternElemente die ein sonniges Wohnen garantiert - und **besteht aus folgenden Räumlichkeiten:**

- Eingangsbereich;
- Diele / zentrales Vorzimmer;
- Wohn-Küche, inkl. alle Einbaugeräte mit Fenster;
- Wohn-Salon mit direktem Zugang auf die herrliche Terrasse und GARTEN,
- sonnige Terrasse mit Pool und gepflegten Garten, der für das "Summer in the City"-Gefühl sorgt und gemütliche Stunden in der Abendsonne mit Familie oder Freunden verspricht... usw...
- insgesamt 7 Zimmern, davon 5 Schlafzimmern;
- 2 Bäder mit Fenster;
- 2 sep. WC mit Fenster;
- Wohnkeller mit ca. 150 qm;

- SAUNA;
- große Garage mit ca. 40 qm;

### **HIGHLIGHTS des EIGENHEIMS:**

- gesamtes Grundstück ist ca. 1.014 qm groß;
- Garten mit ca. 830 qm;
- Außen-Pool in Garten;
- kompletter HAUS ist mit großzügigem Wohnkeller ( ca. 150 qm) ausgestattet;
- SAUNA;
- offenes KAMIN;
- gesamter HAUS ist MASSIV gebaut;
- großzügige Garage mit ca. 40 qm... und vieles mehr...

Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Holzböden ausgestattet. Bäder & Toilette sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. Alle Leitungen wurden nach dem letzten technischen Stand hergestellt und überprüft! Die gekonnte Anordnung der Fensterelemente garantiert sonniges Wohnen und Leben in einem wunderschönen Wohnraum!

**Kaufpreis: € 499.000,- lastenfrei - (Alleineigentum!).** Nach Erhalt eines zumindest Indikativen Anbots, können weitere Detaildaten gerne übermittelt werden.

Vermittlungs-Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch / Besichtigung bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch diese tolle IMMOBILIE **Ihr EIGENHEIM !**

Bitte, bedenken Sie, das nur eine ausführliche Innen- und Aussenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann.

**Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Rög-Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.**

***Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Vermieters/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: MAKE of H-OME real Estate GmbH, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs-Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!***

*„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.750m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <5.750m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m  
Kindergarten <5.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <5.000m

Geldautomat <5.250m

Post <5.250m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <6.250m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap