

Lichtdurchflutetes Familienparadies mit verträumtem Garten und zwei Terrassen | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 21547

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,50 m ²
Nutzfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	50,00 m ²
Keller:	57,74 m ²
Kaufpreis:	630.000,00 €
Betriebskosten:	249,34 €
USt.:	32,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlforgasse 8









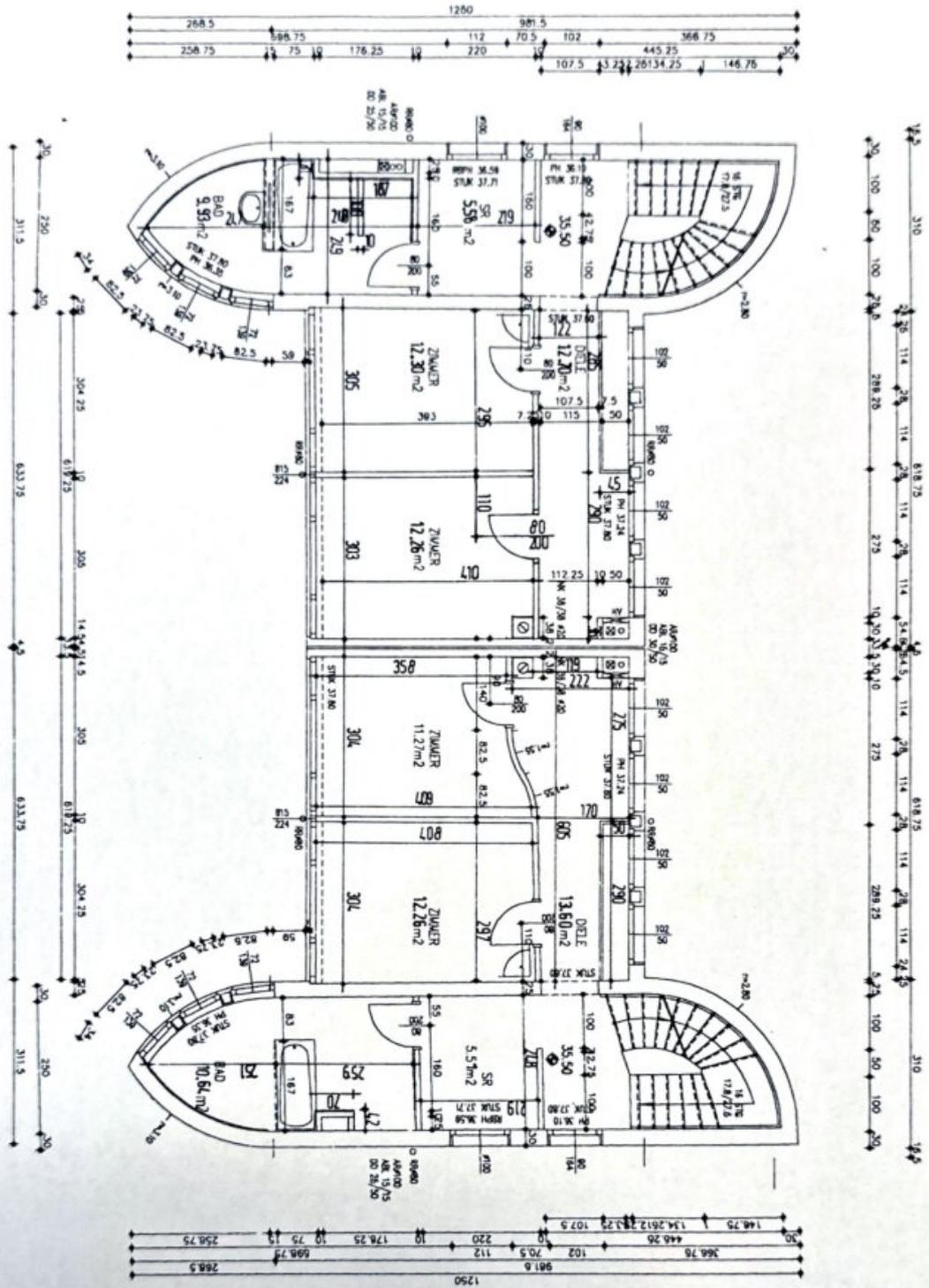


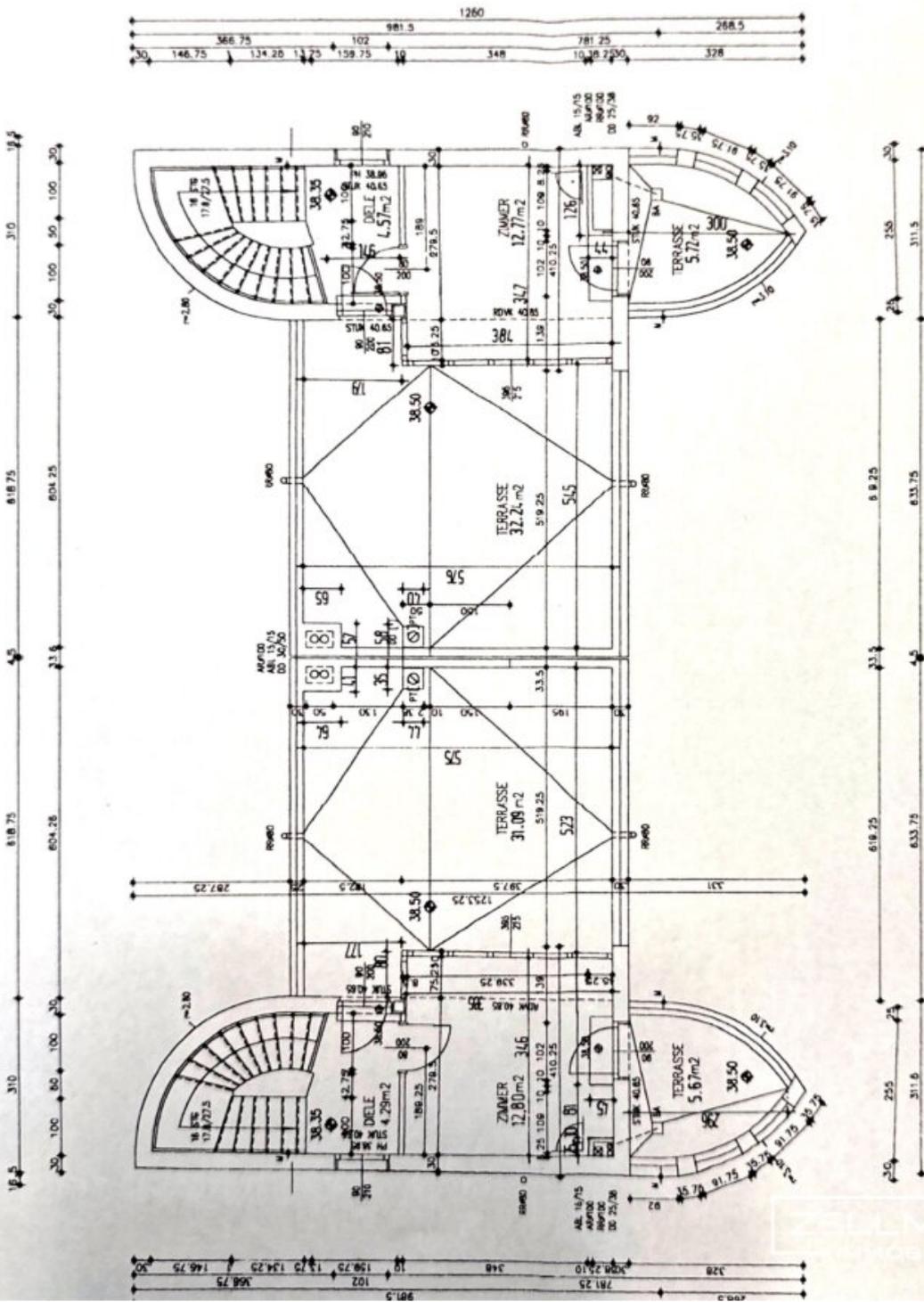




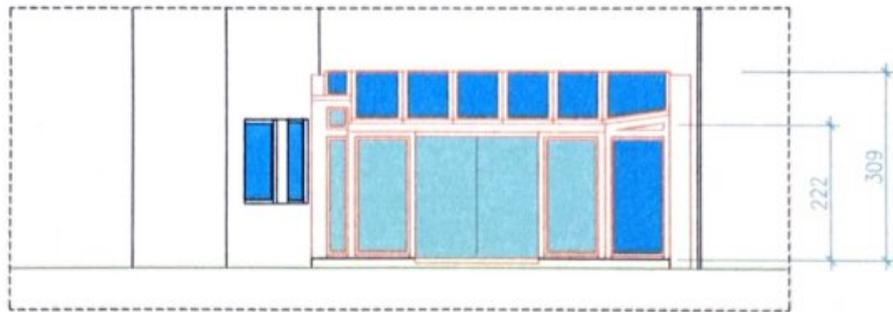


RUNDRISS 1.STOCK

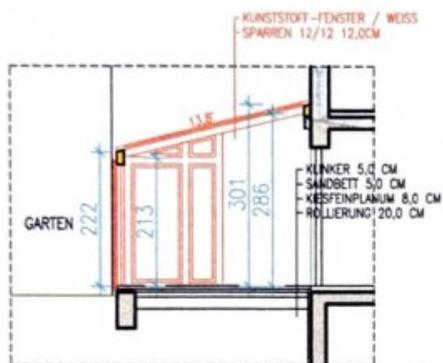




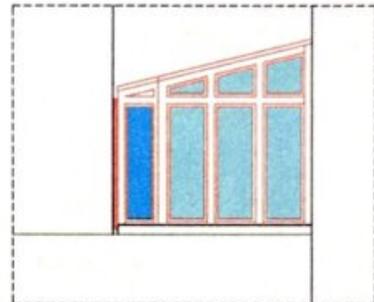
UNDRISS DACHGESCHOSS



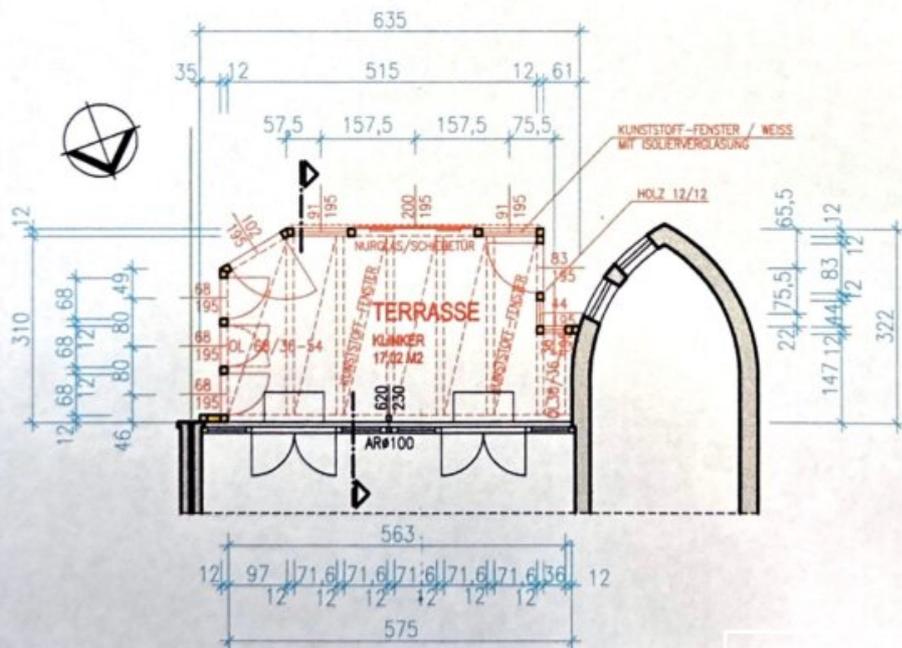
SÜDANSICHT M. 1:100



SCHNITT M. 1:100



OSTANSICHT M. 1:100



GRUNDRISS M. 1:100

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und charmante Doppelhaushälfte gelangt zum Verkauf. Sie erstreckt sich über 3 Etagen und verfügt über einen ausgebauten Keller, zwei Terrassen, einen Wintergarten und einen Garten.

Im Erdgeschoße befindet sich ein großzügiges Vorzimmer mit ausreichend Stauraum, einer voll ausgestatteten Küche mit einem gemütlichen Esstisch mit Blick in den Garten, einem lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit dem direkten Zugang sowohl zur Küche, als auch in den Wintergarten. Ebenso finden Sie eine Gästetoilette mit einem Handwaschbecken in dieser Etage. Über komplett vollwertige Treppen gelangen Sie in den schönen Wohnkeller, in dem Sie einen Hauswirtschaftsraum finden und ein gemütlicher "Wohnraum", das zum Feiern einlädt, aber auch als Gästezimmer gut verwendbar ist. Der Wintergarten ist ein absolutes Highlight dieses Hauses. Hier können Sie das ganze Jahr über die Natur genießen, egal ob es draußen warm oder kalt ist. Sie können ihn als zusätzlichen Wohnraum nutzen, um Pflanzen anzubauen oder einfach nur, um sich zu entspannen und die Aussicht auf den traumhaften Garten zu genießen. Der verträumte Garten bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigene grüne Oase zu schaffen. Sie könnten Blumen, Sträucher und Bäume pflanzen, Gartenmöbel aufstellen und einen Teich oder einen Brunnen hinzufügen, um eine entspannte Atmosphäre zu schaffen. Der Garten wird sicherlich ein Ort sein, an dem Sie sich vom Alltagsstress erholen können. Die zwei Terrassen im obersten Stock bieten sich an, um zu jeder Tageszeit ein ausgiebiges Sonnenbad zu nehmen. Ebenso eignen sich diese Flächen auch um Pflanzen, Obst und Gemüse in Hochbeeten anzubauen.

Im ersten Stock befindet sich ein großzügig angelegtes Badezimmer, ausgestattet mit einer Dusche, einer Badewanne und vielen Fenster, die den Raum erstrahlen lassen. Zwei weitere Zimmer befinden sich in diesem Stock, die sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer bzw. Büro eignen. Im obersten Stockwerk befindet sich ein lichtdurchflutetes Zimmer, das sich ebenso als weiteres Schlafzimmer eignet, oder auch als Hobbyraum, Wohnzimmer oder kleinen Wellnessbereich mit direktem Zugang auf die umeingesehene Dachterrasse.

Die Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln ist genial: in weniger als 5 Gehminuten gelangen Sie zur Buslinie 17A, die Sie direkt zur U1 bringt. Sie können bequem und schnell ins Stadtzentrum oder zu anderen wichtigen Orten gelangen. Das spart Zeit und macht es einfach, die Stadt zu erkunden oder zur Arbeit zu pendeln. Dennoch haben Sie natürlich die Möglichkeit Ihr Auto in der Parkgarage (Miete) abzustellen.

Insgesamt ist diese Doppelhaushälfte mit ihren drei Etagen, dem voll unterkellerten Raum, den zwei Terrassen, dem Wintergarten und dem verträumten Garten ein großartiges Zuhause. Es bietet Ihnen viel Platz, um Ihre Ideen und Träume zu verwirklichen und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die U-Bahn, um Ihre Mobilität zu erleichtern.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre

Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen, Grundbuchauszug, Pläne und Fotos zu.

WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap