# #SQ - WIEN: GEPFLEGTE LIEGENSCHAFT MIT POOL & AUF EIGENGRUND

**Objektnummer: 20135**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1210 Wien,Donaustadt |
| **Baujahr:** | 2000 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 86,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 135,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 290,00 m² |
| **Keller:** | 67,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 435.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

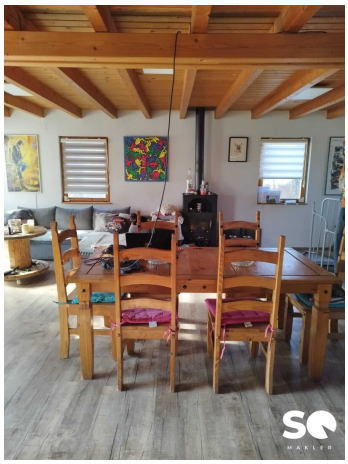
**Reinhard Hinteregger**

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6
1010 Wien

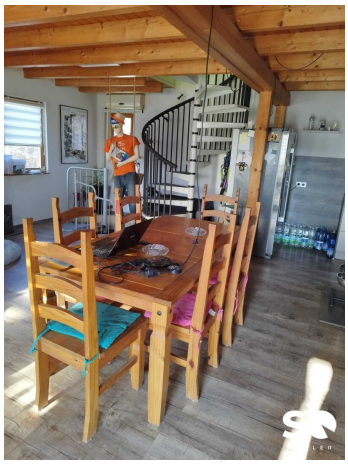
H +43 664 2339230

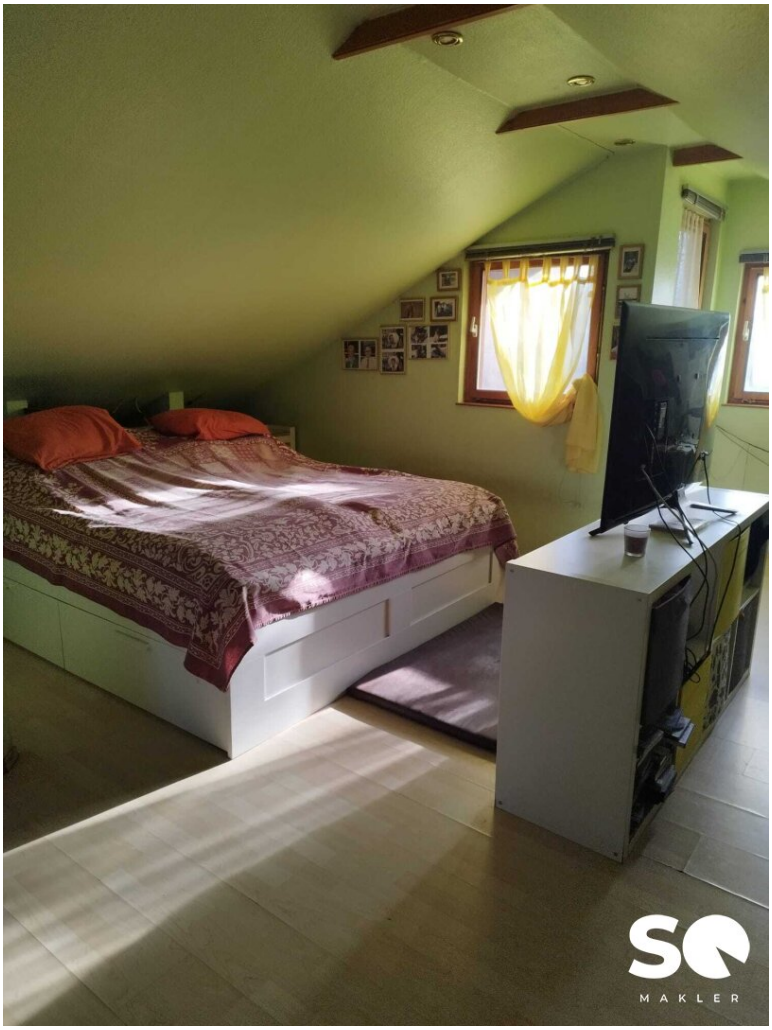
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

MAKLER

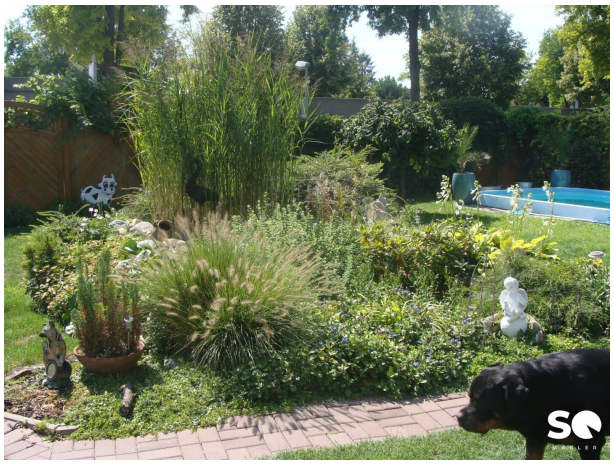


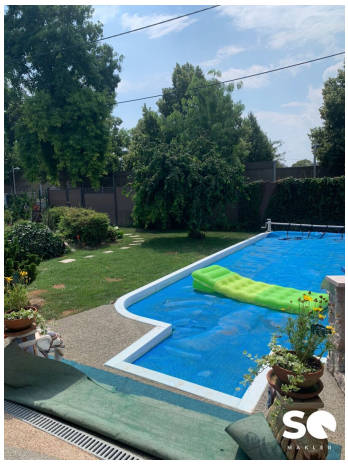
MAKLER




MAKLER

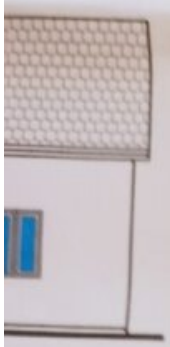
MAKLER





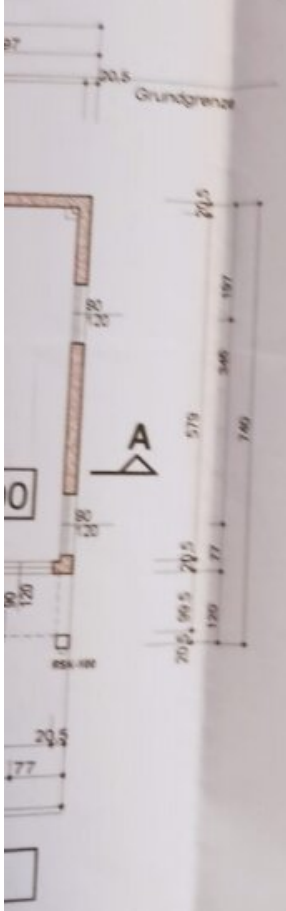
MAKLER

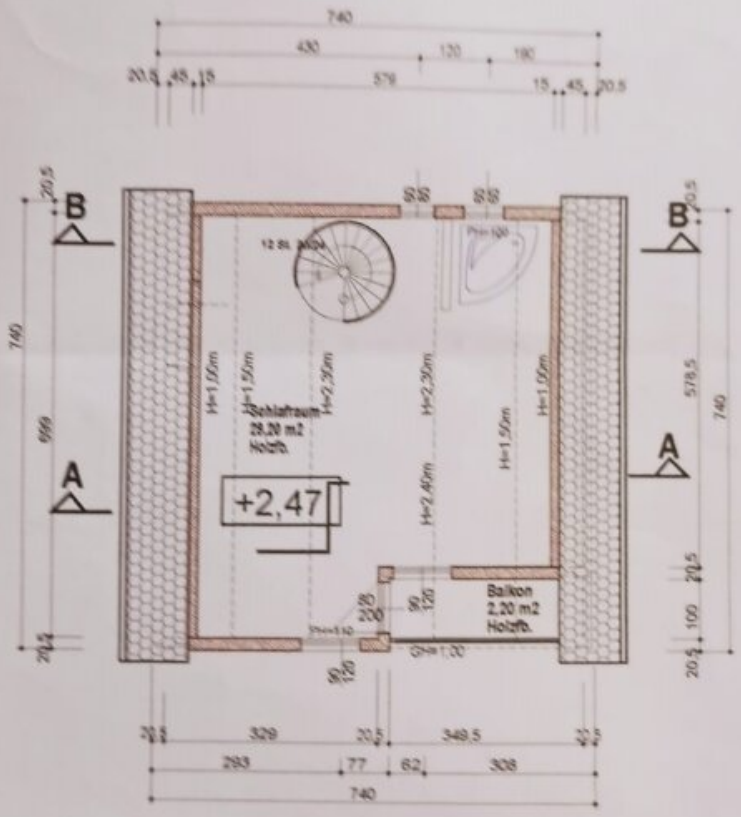
MAKLER



N

DET



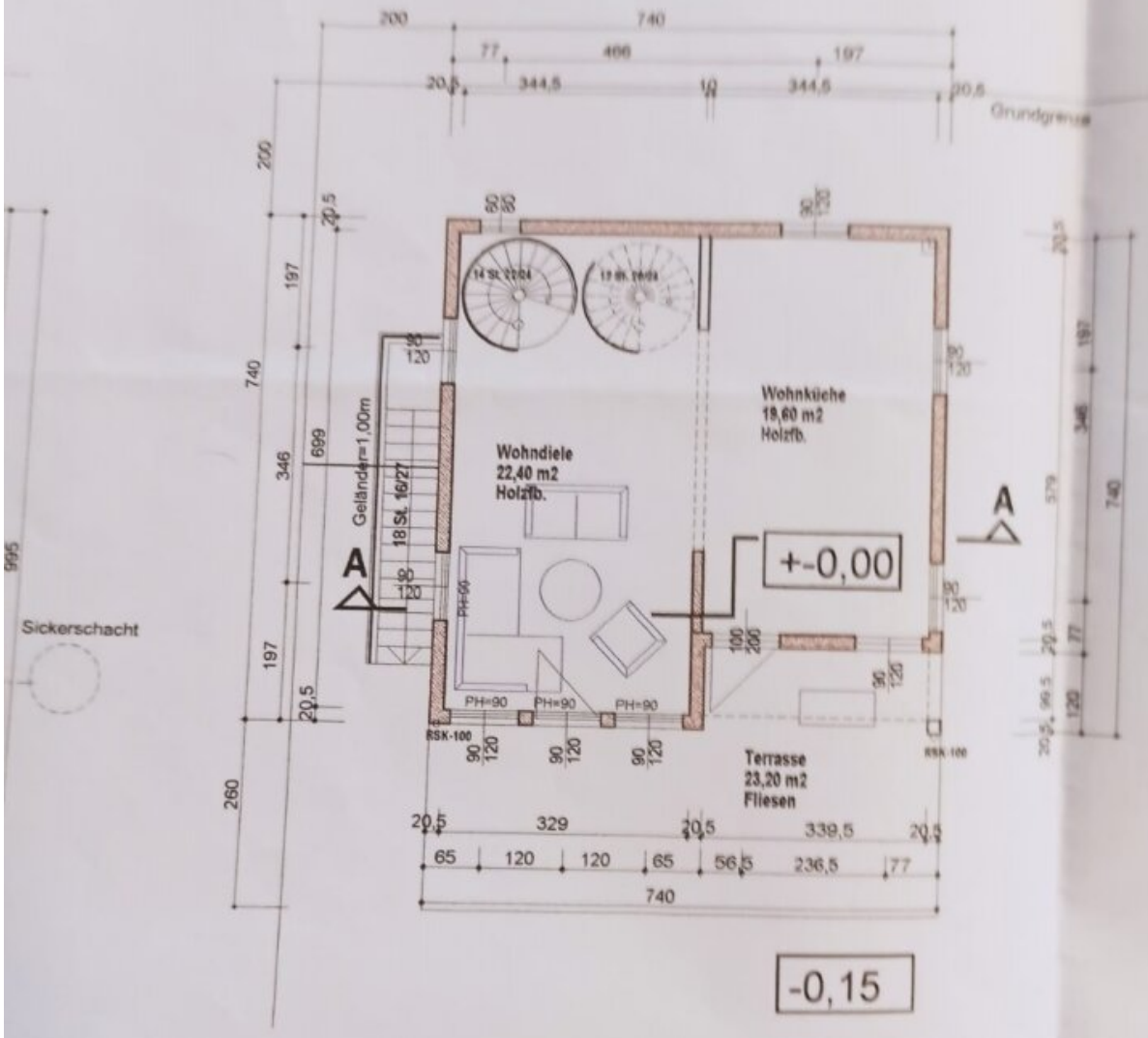

OSS

## GRUNDRISS - DACHGESCHOSS

**Wohnnutzfläche = 29,20 m2**

08.02.2023 09:47
DMI NOTE 8 PRO
QUAD CAMERA
MAKLER

# ANSICHT - OSTEN

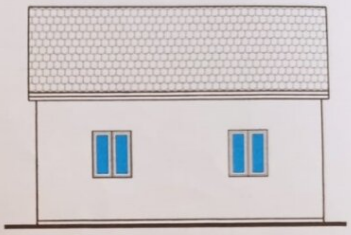



# GRUNDRISS - ERDGESCHOSS

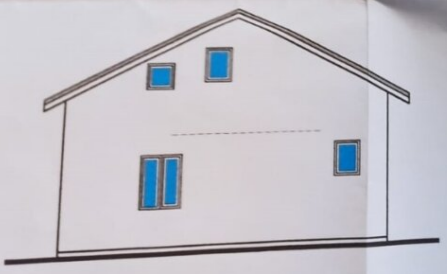
**Wohnnutzfläche = 42,00 m2**

08.02.2023 09:47
DMI NOTE 8 PRO
QUAD CAMERA
MAKLER

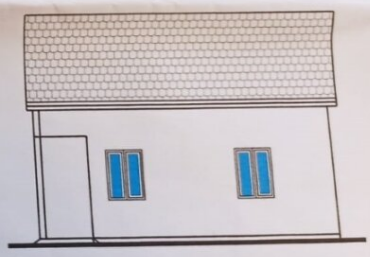
ANSICHT - SÜDEN



ANSICHT - WESTEN



ANSICHT - NORDEN

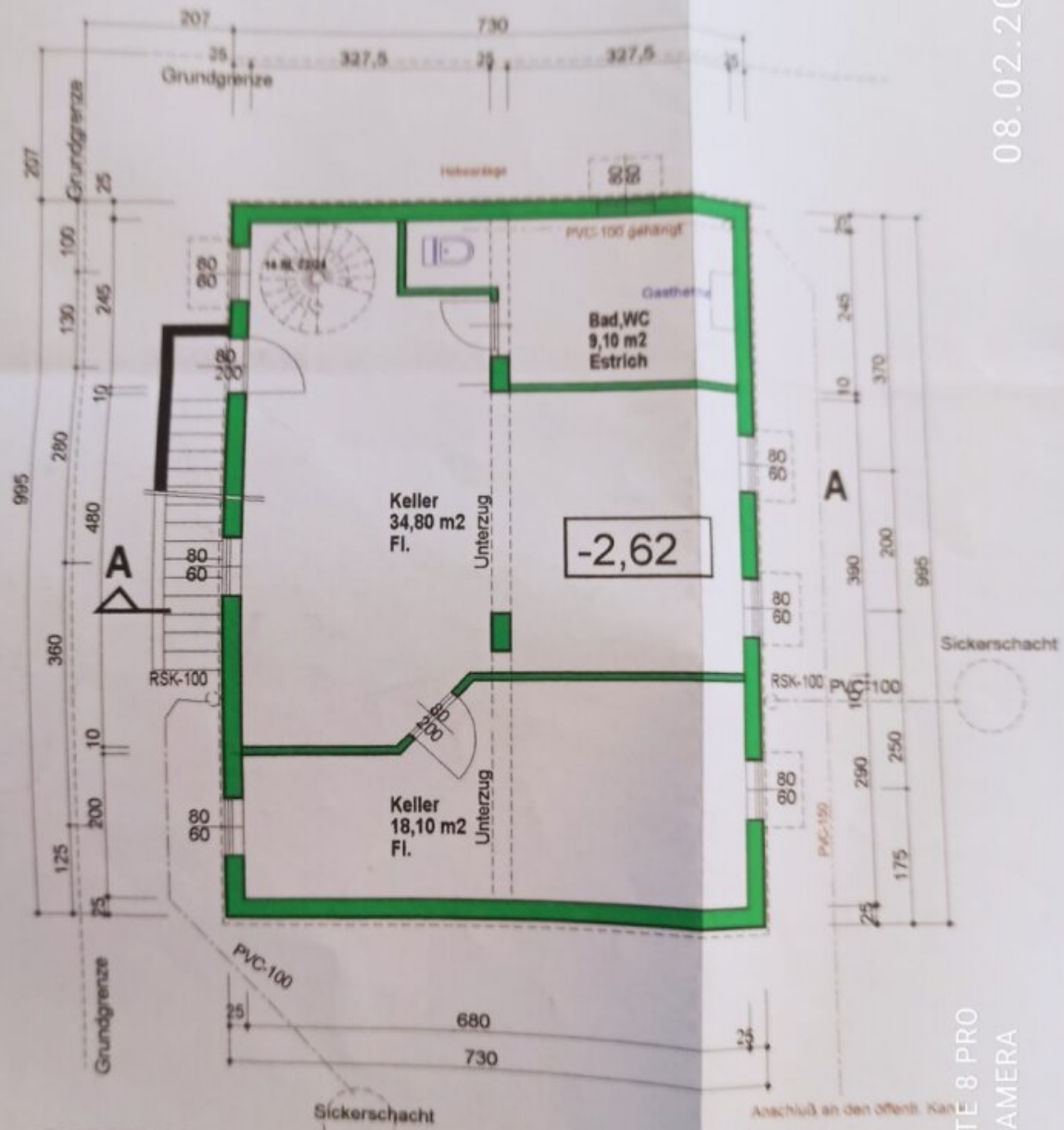


ANSICHT - OSTEN

REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA
08.02.2023 09:47
MAKLER

200 740
77 466 197

# ANSICHT - NORDEN




# GRUNDRISS - KELLERGESCHOSS

**Kellernutzfläche=62,00 m2**

08.02.2023 09:47
MI NOTE 8 PRO
QUAD CAMERA
MAKLER

# Objektbeschreibung

**Traumhaus in 1210 Wien: 3 Zimmer, Garten, Terrasse!**

- **Grundfläche:368m²**
- **EG 50m²**
- **OG 36,04m²**
- **Wohnkeller:67m²**
- **Terrasse:23,2m²**
- **Pool**
- **Grillplatz**

**Beschreibung:**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien, einem Ort, der nicht nur durch seine erstklassige Lage besticht, sondern auch durch eine perfekte Kombination aus Komfort und Lebensqualität. Diese außergewöhnliche Immobilie im 21. Bezirk bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

Mit einer großzügigen Fläche von 86 m² zzgl.67m² Wohnkeller verteilt auf 3 lichtdurchflutete Zimmer, bietet dieses gepflegte Haus ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als Familie, Paar oder Single – hier finden Sie Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse und eine Umgebung, in der Sie sich rundum wohlfühlen können.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der liebevoll angelegte Garten mit Pool, der Ihnen nicht nur einen Rückzugsort bietet, sondern auch die Möglichkeit, die frische Luft und die Natur direkt vor Ihrer Haustür zu genießen. Genießen Sie entspannte Stunden auf der Terrasse, während Sie den Tag Revue passieren lassen oder Freunde zu einem gemütlichen Grillabend einladen.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst zwei moderne Badezimmer und zwei WCs, die Ihnen zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bieten. Hochwertige Materialien wie Fliesen und Laminat sorgen nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern auch für eine angenehme Atmosphäre. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme, während die Holzelemente ein Gefühl von Geborgenheit schaffen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, so erreichen Sie die nächste Bushaltestelle oder Straßenbahnhaltestelle in wenigen Minuten. Damit sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und können schnell und bequem die Wiener Innenstadt sowie die Umgebung erreichen.

Die Lage dieser Immobilie ist besonders attraktiv, da Sie in unmittelbarer Nähe zu sämtlichen Infrastrukturen des täglichen Bedarfs sind. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte befinden sich nur einen Katzensprung entfernt. Auch eine Bäckerei für den täglichen Brötchenkauf ist in der Nachbarschaft – so starten Sie jeden Tag frisch und mit einem Lächeln.

Mit einem Kaufpreis von 435.000,00 € ist dieses charmante Haus nicht nur eine hervorragende Investition in Ihre Zukunft, sondern auch eine Gelegenheit, sich in einer der lebenswertesten Städte Europas niederzulassen.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

**Kaufpreis:€ 435.000,-**

Provision: 3% vom KP. zzgl. 20 % USt.

Energieausweis: HWB in Bearbeitung (kWh/m² a):

**Kontaktdaten:**

Fühlen Sie sich angesprochen ? Dann kontaktieren Sie für Fragen und Besichtigungen Hr. Hinteregger Reinhard unter 0664/2339230.

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap