

**Modernes Einfamilienhaus auf 3 Ebenen | 4 Zimmer | 2
Bäder | Lift im Haus | Terrasse und Garten**



Objektnummer: 6013/943

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,58 m ²
Nutzfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	165,00 m ²
Keller:	42,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 48,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	1.375.000,00 €
Betriebskosten:	260,00 €
USt.:	26,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Belinda Pöll

Swiss
Wiedr
1050

T +43
H +43

Gerne
Verfüc

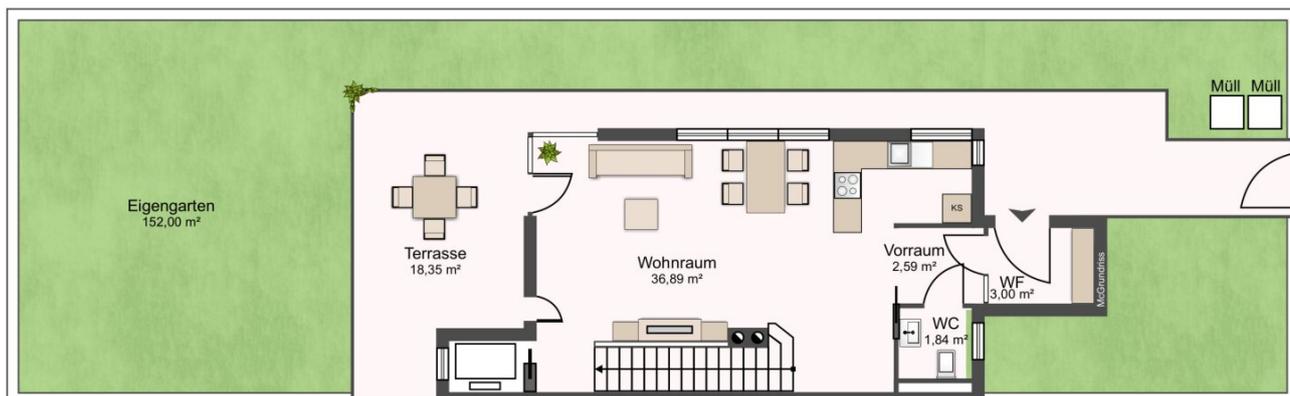


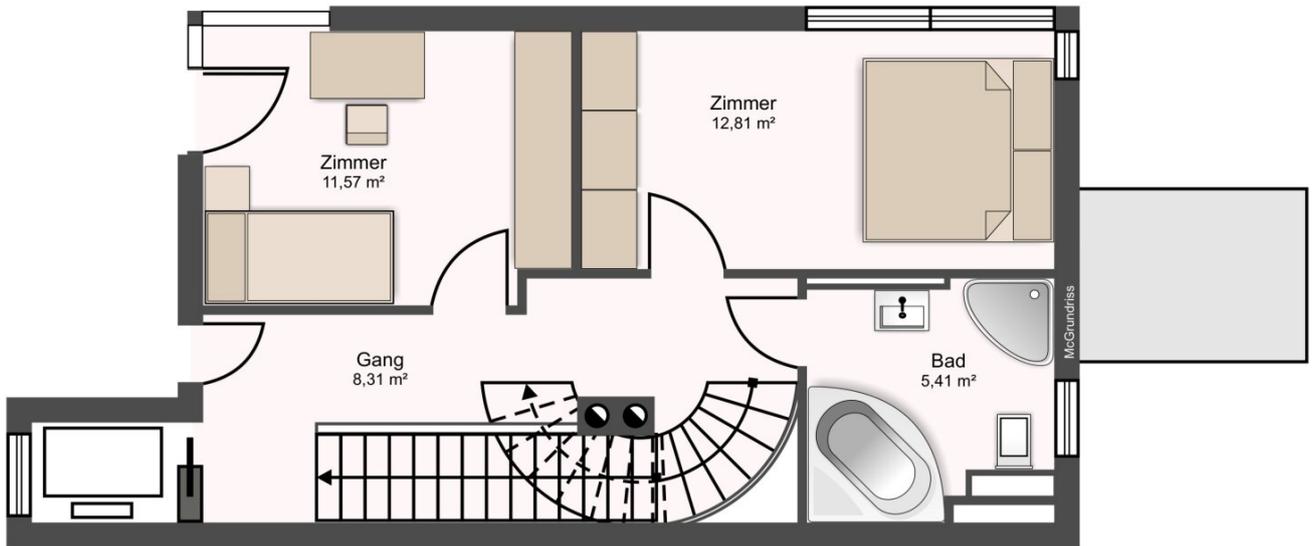


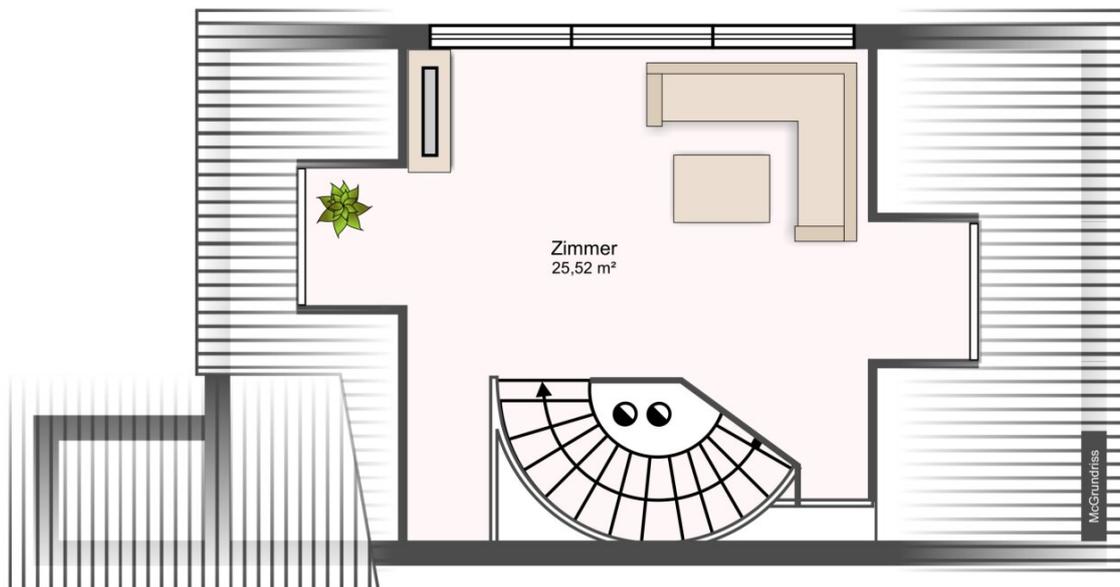


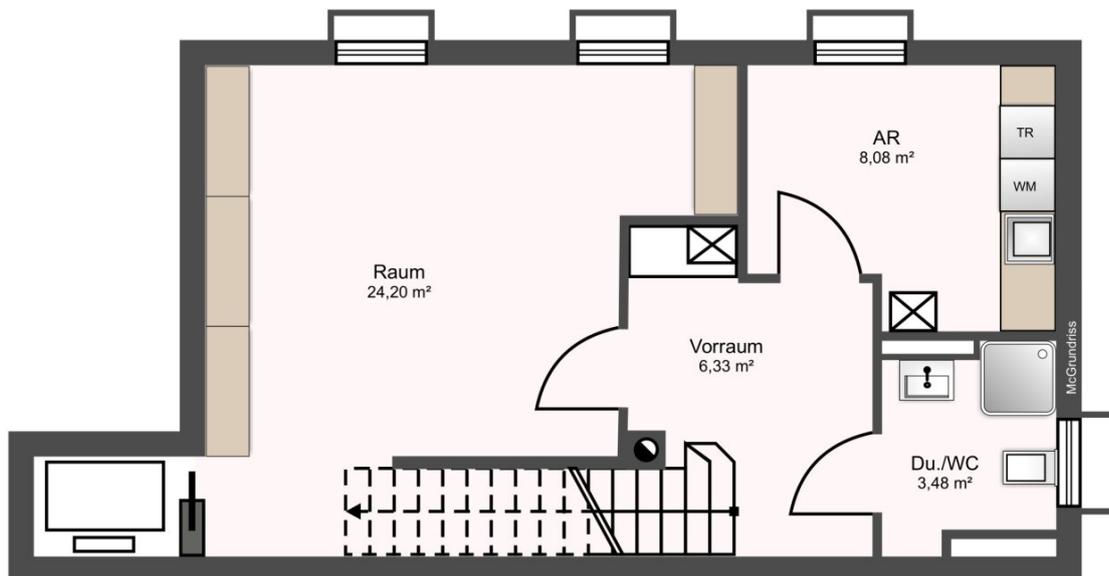












Objektbeschreibung

Traumhaftes Wohnen mit Terrasse und Garten | 4 Zimmer | 2 Bäder | Lift im Haus

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese exklusive Immobilie bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Mit insgesamt vier Zimmern, zwei Bädern, Terrasse, Garten, einem Fahrstuhl im Haus, einem Wohnkeller und einer erstklassigen Ausstattung bietet dieses Objekt den perfekten Rahmen für ein komfortables und stilvolles Zuhause.

Die Wohnfläche erstreckt sich über drei Ebenen und umfasst ca. 107 m², hinzu kommen etwa 45 m² im Wohnkeller – ein großzügiges Raumangebot, das den Bedürfnissen von Singles, Paaren und Familien gleichermaßen gerecht wird.

Wohn-Essraum mit Küche im Erdgeschoss

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche und schafft eine kommunikative Atmosphäre. Die großen Fenster und Terrassentüren sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre, was dem Haus eine angenehme Wohnqualität verleiht.

Großzügige Terrasse und Garten

Die Terrasse und der Garten erstrecken sich direkt vom Wohnbereich und bieten einen idealen Platz zum Entspannen, Grillen oder um die Sonne zu genießen.

Zwei Zimmer im Ersten Stock

Hier verteilt sich die Wohnfläche auf zwei Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen. Hier ist ausreichend Platz für individuelle Lebensgestaltung.

Galerieraum im Zweiten Stock

Diese Ebene beherbergt einen lichtdurchfluteten Galerieraum, der sich ideal als Rückzugsort oder Arbeitsbereich eignet.

Zwei moderne Bäder für höchsten Komfort

Im ersten Stock erwartet Sie ein geräumiges Badezimmer mit Tageslicht, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette. Für zusätzliche Bequemlichkeit bietet das

Haus ein weiteres Badezimmer im Keller, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und Toilette.

Wohnkeller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Der Wohnkeller bietet zusätzlichen Raum, der nach individuellen Bedürfnissen gestaltet werden kann. Ob Fitnessraum, Gästezimmer oder Raum für ein Au-pair - hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

Lift im Haus für bequeme Zugänglichkeit

Ein Lift im Haus erleichtert den Zugang in den Ersten Stock sowie in den Keller, sodass auch Menschen mit eingeschränkter Mobilität die Annehmlichkeiten dieses Hauses vollständig genießen können.

Gästetoilette im Eingangsbereich

Eine Gästetoilette im Eingangsbereich sorgt für zusätzlichen Komfort.

Lage

Das Haus befindet sich in einer zentralen Lage, in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Gleichzeitig ermöglicht die ruhige Wohngegend ein entspanntes und familiäres Wohnen.

In nächster Nähe bietet die Amadeus International School Vienna eine hochwertige Bildungsmöglichkeit für Familien mit schulpflichtigen Kindern. Das traditionsreiche Cafe Mayer sowie das gemütliche Restaurant Steirer Stöckl laden zu kulinarischen Genüssen ein, während der Pötzleinsdorfer Park und das Schafberg-Bad ideale Orte für Erholung und Freizeitaktivitäten darstellen.

Entfernungen

Wenige Minuten zu Fuß zu den Straßenbahnlinien 40 und 41

22 Minuten mit dem Auto in die Innenstadt

36 Minuten mit dem Auto zum Flughafen, ca. 60 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Sonstiges

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung. Oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://immoservice.swisslife-select.at/>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

FINANZIERUNG

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

BARGELD FÜR SIE

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap