

## Bungalow in Wien mit Terrasse in ruhiger Lage



**Objektnummer: 6924/321**

**Eine Immobilie von Kahler Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	70,34 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	7,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 166,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,39
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>USt.:</b>	11,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Kahler**

Kahler Real GmbH  
Paul-Troger-Gasse 15

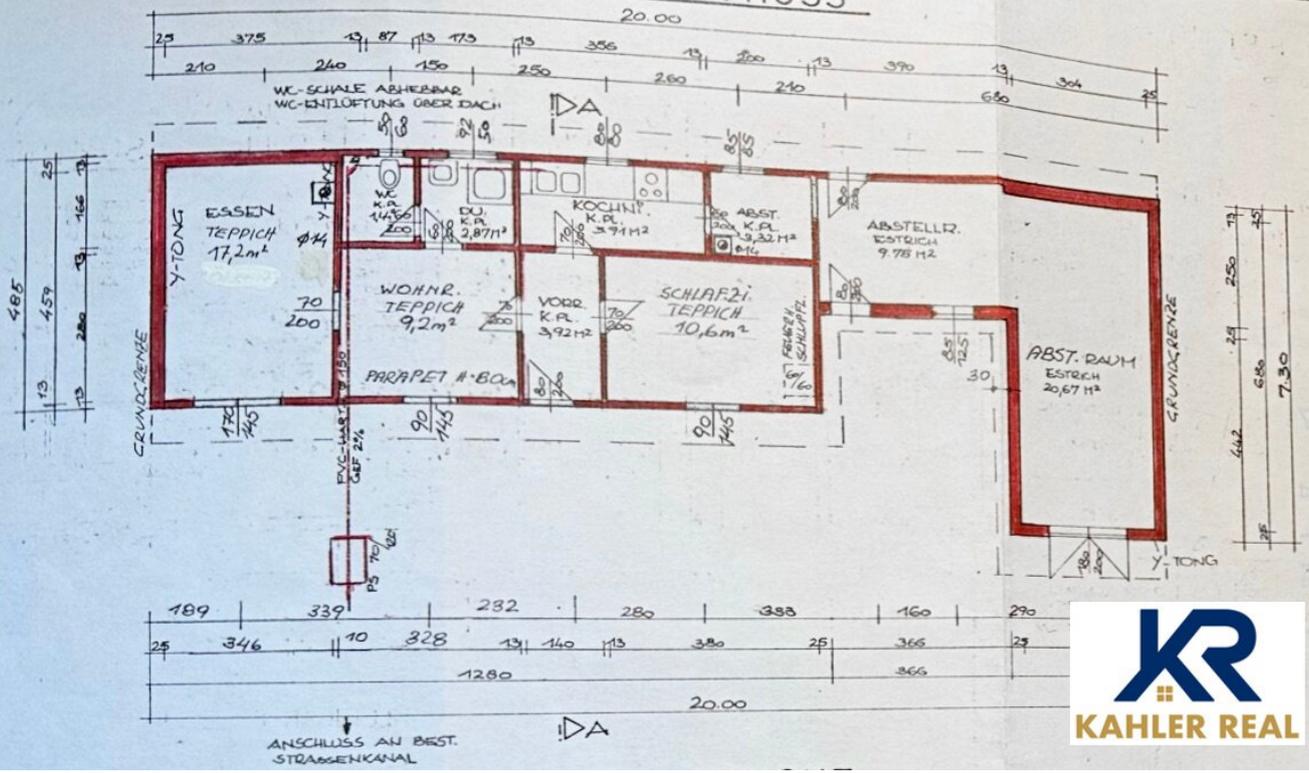






# ERDGESCHOSS

SEMA-LAS  
Familiennam



# Objektbeschreibung

**Terrasse:** 8,60m<sup>2</sup>

## **Raumaufteilung:**

Wohnküche - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Arbeitszimmer- Küche - Badezimmer - WC - Vorraum

## **Bebauungsbestimmung lt. Bauordnung:**

Sonderbestimmung Verbaubarkeit bis zu 1/3 der Grundfläche eingeschränkt bis maximal 130m<sup>2</sup> - Gebäudehöhe maximal 5,5m - Garage oder Parkplatz am Grundstück nicht möglich

## **kurz Beschreibung:**

Baujahr 1980 - Holzriegelbau - Heizung: Einzelofen Elektro und Holz - Fenster: Kunststoffisoliertes Glasfenster mit Rolläden - Böden: Laminat, Teppich, Fliesen

## **Beschreibung:**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im schönen Wiener Bezirk Simmering! Hier erwartet Sie ein traumhafter Bungalow, der alles bietet, was das Herz begehrt. Mit einer Wohnfläche von 70.34m<sup>2</sup> und insgesamt 4 Zimmern bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Das Haus befindet sich im Erdgeschoss und ist somit ideal für alle, die auf der Suche nach einer barrierefreien Wohnung sind. Der Kaufpreis von 395.000,00 € ist angesichts der Lage und der modernen Ausstattung des Hauses mehr als angemessen.

Besonders hervorzuheben ist der atemberaubende Grünblick, den Sie von der Terrasse aus genießen können. Hier können Sie entspannen und den Alltag hinter sich lassen. Die Terrasse bietet zudem ausreichend Platz für gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie.

Das Haus wurde modernisiert und präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand. Die hochwertigen Fliesen und Laminatböden verleihen dem Haus eine moderne und stilvolle Atmosphäre. Auch die Elektroinstallationen wurden erneuert und bieten somit ein hohes Maß an Sicherheit.

Für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt die Etagenheizung in Kombination mit einem gemütlichen Heizofen. Die Einbauküche mit Wohnküche bzw. offener Küche lässt das Herz jedes Hobbykochs höher schlagen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten unter Beweis stellen und gleichzeitig mit Ihren Gästen plaudern.

Das Bad ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet somit ausreichend Tageslicht. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und sich zurückziehen. Die hochwertigen Sanitäreinrichtungen sorgen für ein besonderes Wohlfühlerlebnis.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Mit Bus und Straßenbahn erreichen Sie bequem das Zentrum von Wien. Auch der Autobahnanschluss ist in unmittelbarer Nähe und ermöglicht Ihnen somit eine schnelle Anbindung an umliegende Städte.

In der direkten Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben einfacher macht. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt oder Bäckerei – alles ist in wenigen Minuten zu erreichen. Auch ein Einkaufszentrum ist in der Nähe und bietet eine Vielzahl an Geschäften und Restaurants.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Traumimmobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

### **Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem

unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

### **Hinweis:**

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap