

**Rarität in 1210: Kleingartenhaus auf EIGENGRUND | Sofort
bezugsbereit! - Ruhige Lage | Nähe Golfclub Marco Polo
Vienna**



Objektnummer: 4241

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,00 m ²
Nutzfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	298,00 m ²
Keller:	23,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 159,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	60,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.







W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Dieses **vollmöblierte Einfamilienhaus** im beliebten 21. Bezirk bietet Ihnen ein sofort bezugsberechtigtes Zuhause auf **Eigengrund** – einfach **Koffer packen & einziehen!**

Mit einer **Nutzfläche von ca. 70 m²**, einem **Keller mit ca. 23 m²** und einem **Grundstück von rund 300 m²** genießen Sie modernes Wohngefühl mit viel Privatsphäre und naturnahem Flair. Ob als gemütliches Zuhause für Paare, kleine Familien oder Singles – hier finden Sie Ruhe, Qualität und Raum zur Entfaltung.

Highlights auf einen Blick:

- **Eigengrund – kein Pachtverhältnis!**
- **Vollmöbliert & sofort bezugsbereit**
- **3 Zimmer + optional weiteres Zimmer im Keller nutzbar**
- **2 Badezimmer & 2 WCs**
- **EWE-Einbauküche** mit hochwertigen Neff-Geräten
- **Heller Wohnbereich** mit direktem Zugang zum Garten
- **Sonniger Balkon** (ca. 4 m²) für entspannte Morgenstunden
- **Hausbrunnen** vorhanden
- **Großzügiger Garten** – kann nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden
- **Mobile Klimaanlage**
- **Hochwertige Bodenbeläge** (Fliesen, Vinyl, Holz)

Vielseitiger Wohnkeller:

Der ca. 23 m² große Keller bietet zusätzliches Wohnpotenzial – ideal als:

- **4. Zimmer**
- **Ankleidezimmer**

- **Hobbyraum oder Home-Office**

Lage & Infrastruktur:

Ruhige Wohngegend mit guter Anbindung:

- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) in Gehdistanz
- Rasche Verbindung ins Stadtzentrum
- Nahversorgung: Supermärkte, Apotheke, Bäckerei, etc. in unmittelbarer Umgebung
- Schulen, Kindergärten und Ärzt:innen schnell erreichbar
- Grünflächen & Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung – ideal für Spaziergänge und Freizeit

Finanzierungsservice – Ihr Eigenheim optimal finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei der Finanzierung.

*Unser Finanzierungspartner arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und bietet Ihnen **Top-Konditionen – ohne Zusatzkosten!***

Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an.

Kaufpreis: € 419.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt. *(nur bei Kauf fällig)*

Betriebskosten: ca. € 60,- / Monat *(inkl. Müll, Wasser, Vereinsabgaben, anteilige Freiflächen, Schneeräumung)*

Ihr Ansprechpartner:

Nora Ismail, B.A.

? +43 676 5028824

? n.ismail@w7.immo

Irrtümer & Änderungen vorbehalten. Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer/Hausverwaltung und erfolgen ohne Gewähr.

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](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap