

**Ruheoase - der Wald liegt dir zu Füßen - Gepflegtes  
Wohnen in 1140 Wien!**



**Objektnummer: 7939/2300161610**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	153,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	339,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 266,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,28
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

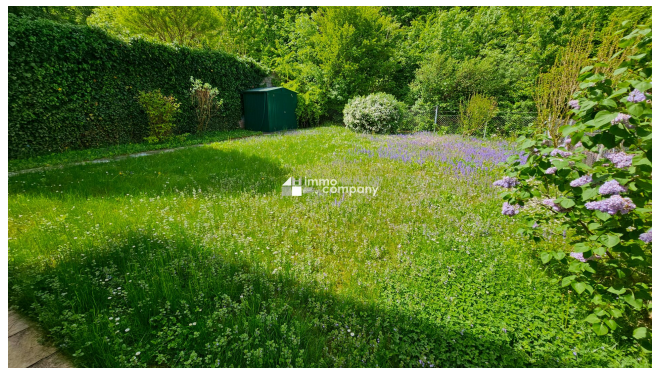
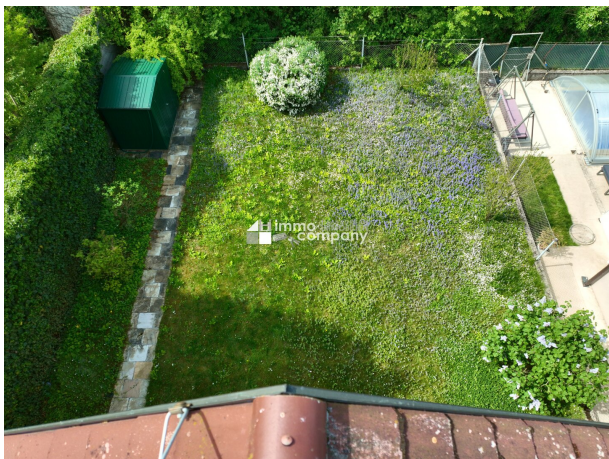
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





















Und, noch immer auf der Suche nach dem richtigen Immobilienexperten?

**Benjamin Heidegger**  
 IMMOBILIENEXPERTE  
 BEWERTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

0699 184 100 40  
 benjamin.heidegger@immo-company.at

Top Makler 2024  
 Immo-Company

Wir verkaufen/vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

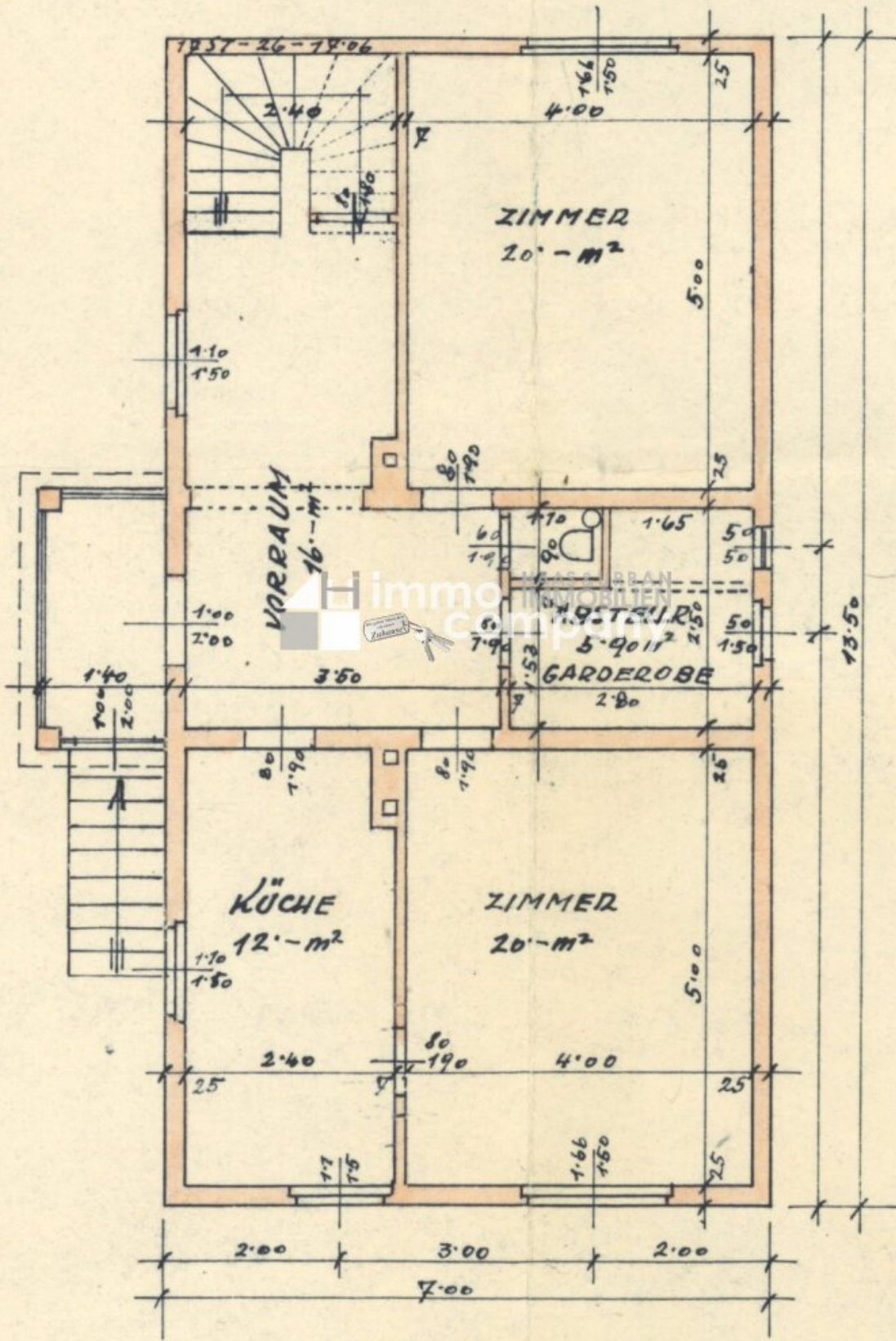
**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN IMMOBILIEN company**  
 www.immo-company.at

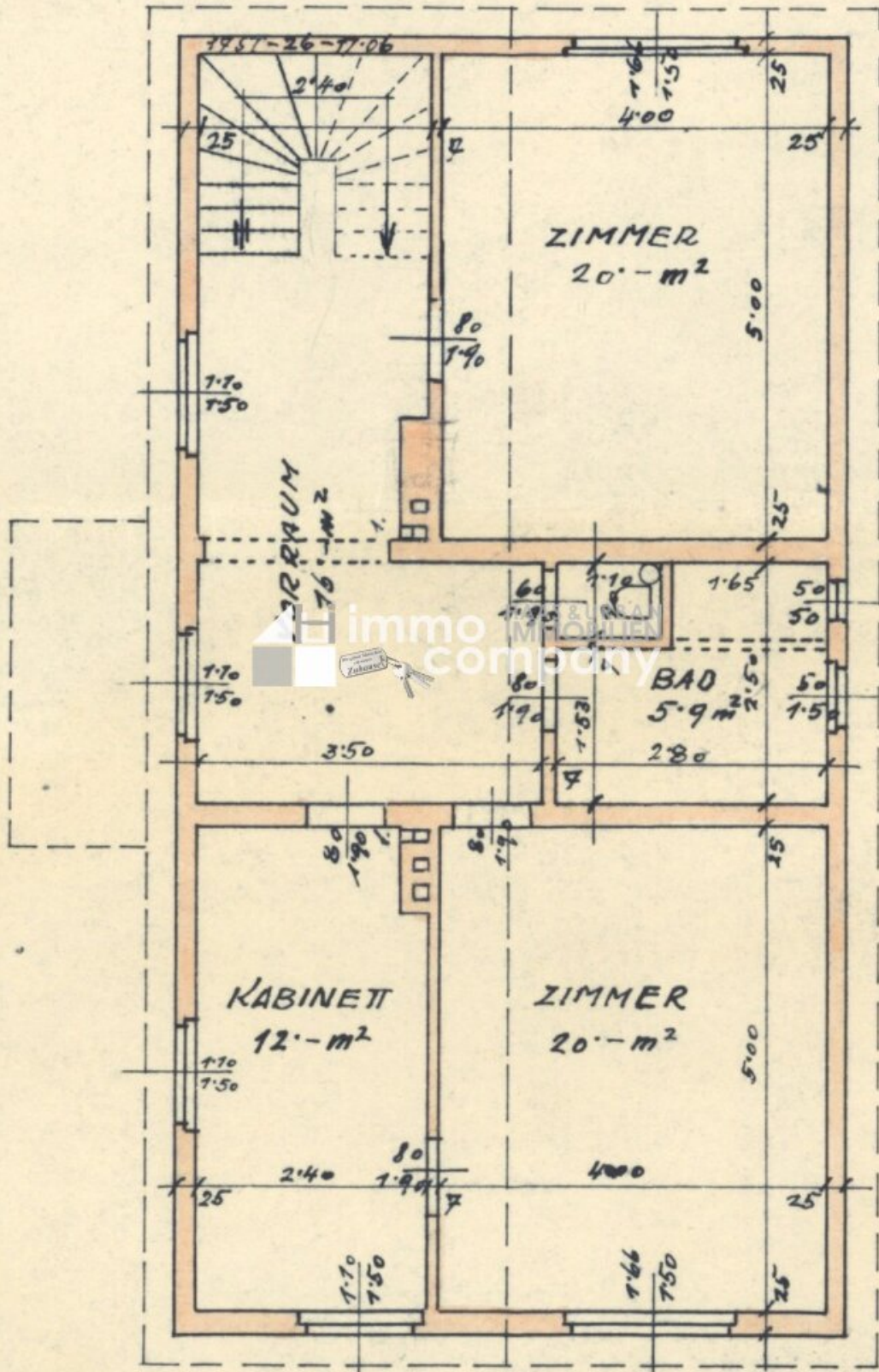
Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

ERDGESCHOSS:





1:STOCK:



## Objektbeschreibung

Du bist auf der Suche nach einem Haus in **absoluter Ruhelage, der Wald vor dir?**

Wohnen auf 153,50m<sup>2</sup> mit 5 Zimmern ist ausreichend?

**Extras wie Garage, Alarmanlage**, dürfen nicht fehlen?

Dann ab in den 14. Bezirk - dein zukünftiges Haus wartet genau auf dich!

Auf einem **Grundstück mit 443m<sup>2</sup>** befindet sich dieses Haus.

**Unzählige Highlights, hier ein Auszug:**

- **Absolute Ruhelage**
- **Gartenhütte**
- **Entkalkungsanlage**
- **Türöffner auf allen Ebenen, sogar am begehbaren Dachstuhl**
- **Dachrinnenheizung**
- **Große Garage für zwei PKW's**
- **Junge Gasheizung mit Warmwasserspeicher, Baujahr 2021**
- **Elektrisches Einfahrtstor**
- **uvm.**

**Grundrissaufteilungen:**

**Erdgeschoss: ca. 78,50m<sup>2</sup>**

bestehend aus Eingangsbereich, Vorraum, Zimmer 1, Zimmer 2, Küche, Abstellraum und WC

**Obergeschoss: ca. 75,00m<sup>2</sup>**

bestehend aus Vorraum, Zimmer 3, Zimmer 4, Zimmer 5, WC und Badezimmer

**Kellergeschoss: ca. 83,00m<sup>2</sup>**

bestehend aus Garage, Waschküche/Lagerraum, Heizraum, weiteren Lagerraum und Werkstatt

**Dachgeschoss: ca. 70,00m<sup>2</sup>**

**Heizung:**

Gasheizung mit Radiatoren

Sämtliche Detailfotos + Grundrisse sind mit dem Expose erhältlich.

Sehr gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen sowohl telefonisch, wie auch für eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung und bin natürlich auch gerne bei Finanzierungen behilflich.

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

DI (FH) Benjamin Heidegger, MSc

+43 699 184 100 40

benjamin.heidegger@immo.company.at

Vermittlungshonorar lt. Maklerverordnung

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten - d.h. Vor- und Familiennamen bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse - bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap