

***** ZENTRAL LEBEN IM KLEINGARTEN *****



Objektnummer: 640

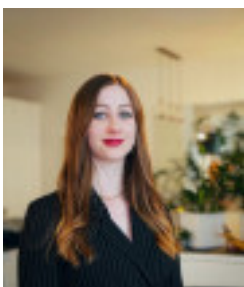
Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1991
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m ²
Nutzfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 169,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

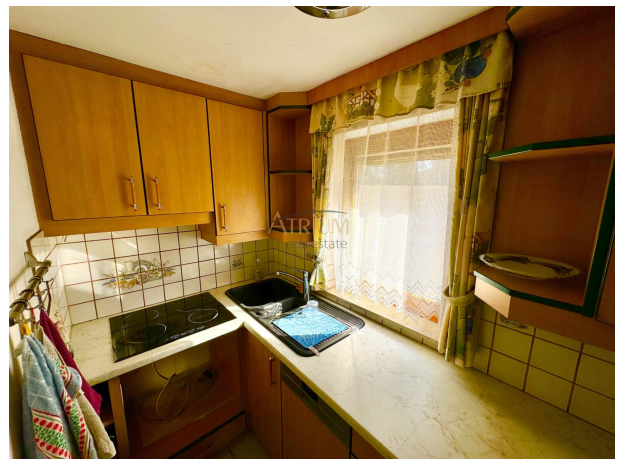
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



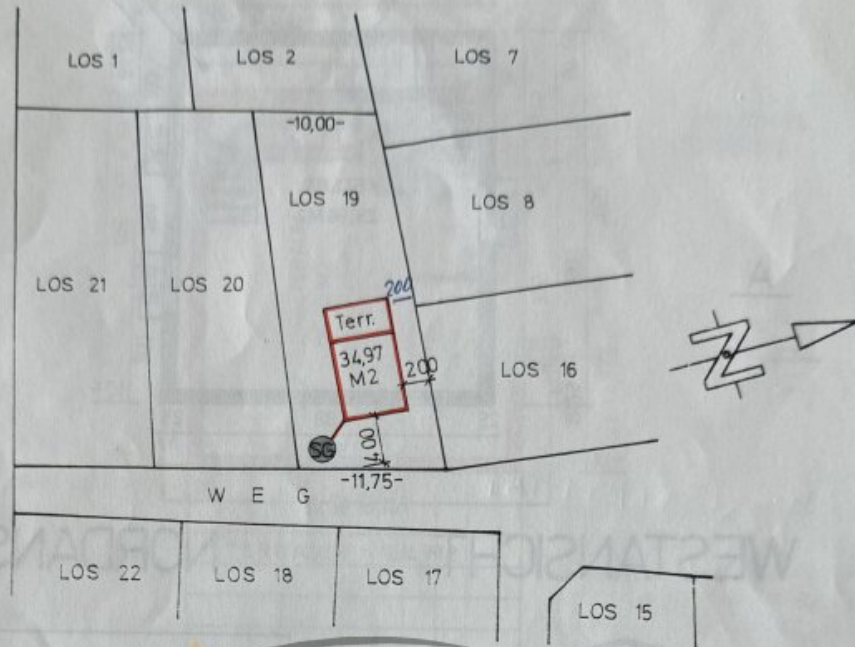
Jessica Trenk

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

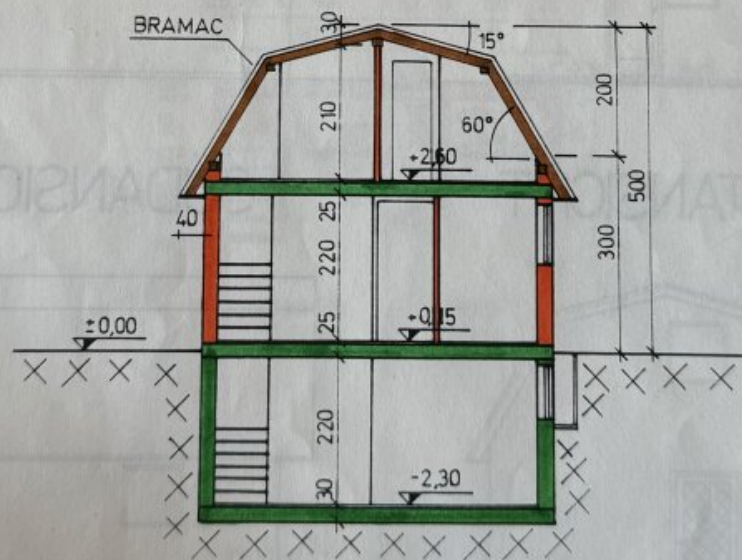


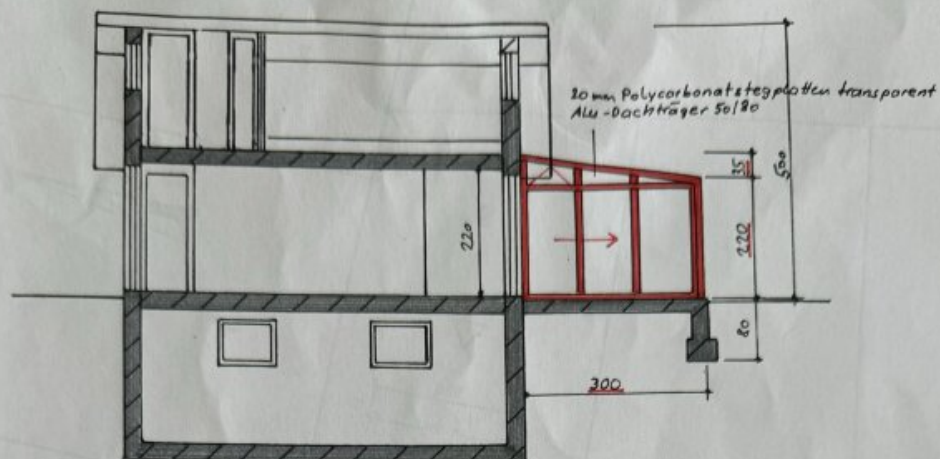


LAGEPLAN M 1:500



SCHNITT A-3

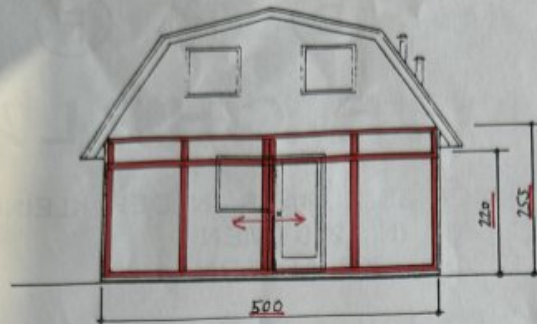




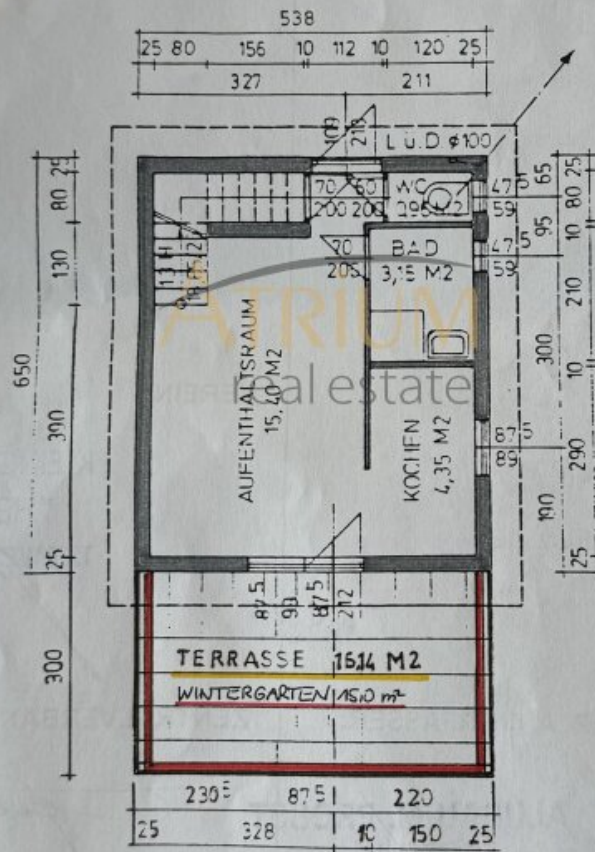
SCHNITT A-A
M 1:100

BAUBESCHREIBUNG

Aluminium-Wintergartenkonstruktion bestehend aus pulvebeschichteten Profilen, Trockenverglasung mit EPDM-Gummidichtungen, 2-fach Isolierglas. Vorderfront 4-tlg. Schiebetüren auf kunststoffgelagerten Rollen. Seitenfront links und rechts 3-tlg. Schiebetüren mit 3-tlg. Schrägoberteilchen. Dachkonstruktion mit Alu-Dachträgerprofilen, eingedeckt mit 20 mm Thermoclearstegplatten. Die Befestigung der gesamten Konstruktion erfolgt mit Hilit-Toge Dübel. Die Abdichtung mit dauerelastischem Silikon.



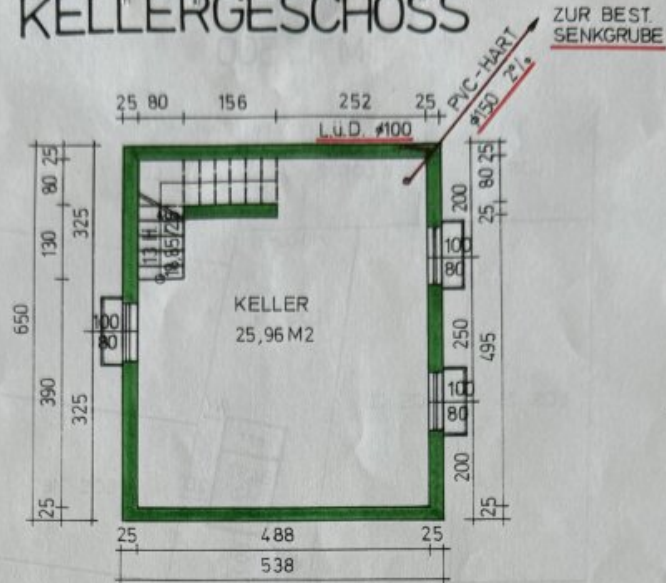
ANSICHT



SCHNITT A-A

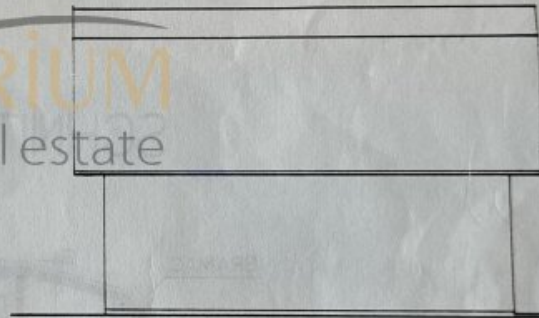
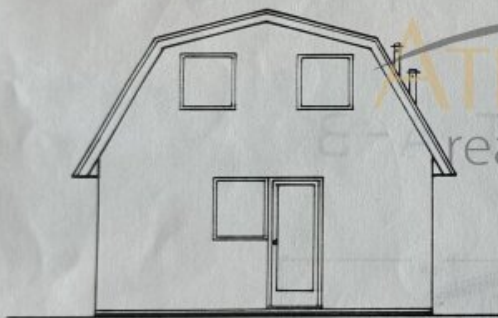
GRUNDRISS
HAINDL Hannelore
Hausfeldstrasse
KGV „HEIDJÖCHL“ Parz. 19
1220 Wien

KELLERGEOSCHOSS



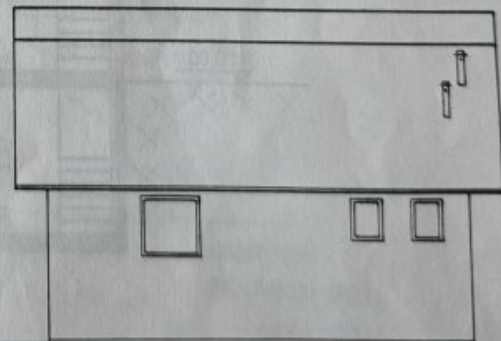
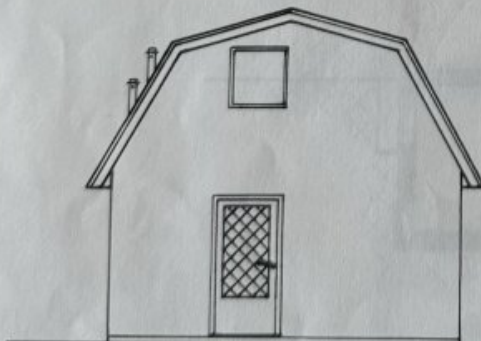
WESTANSICHT

NORDANSICHT

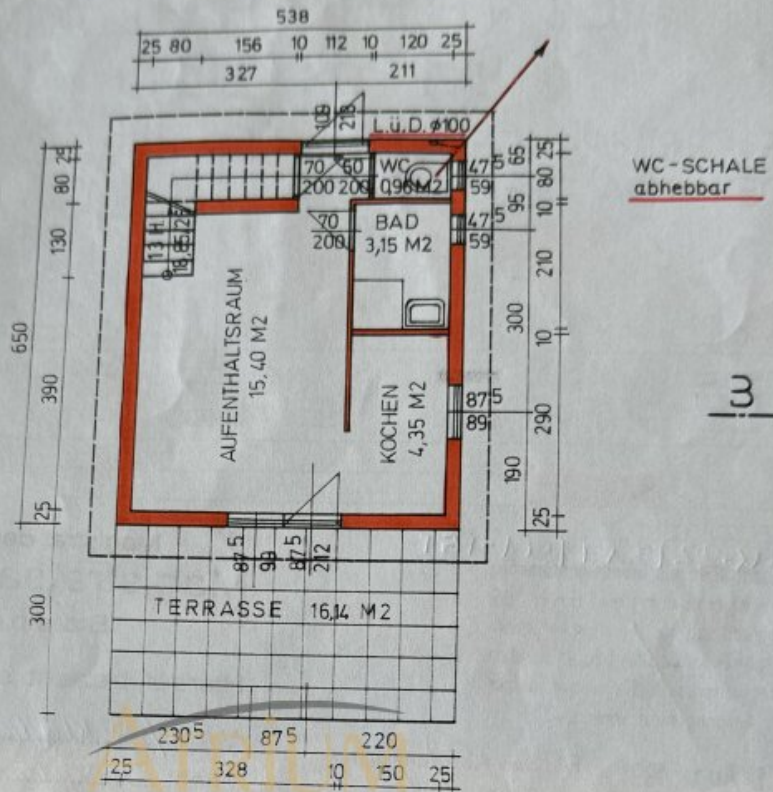


OSTANSICHT

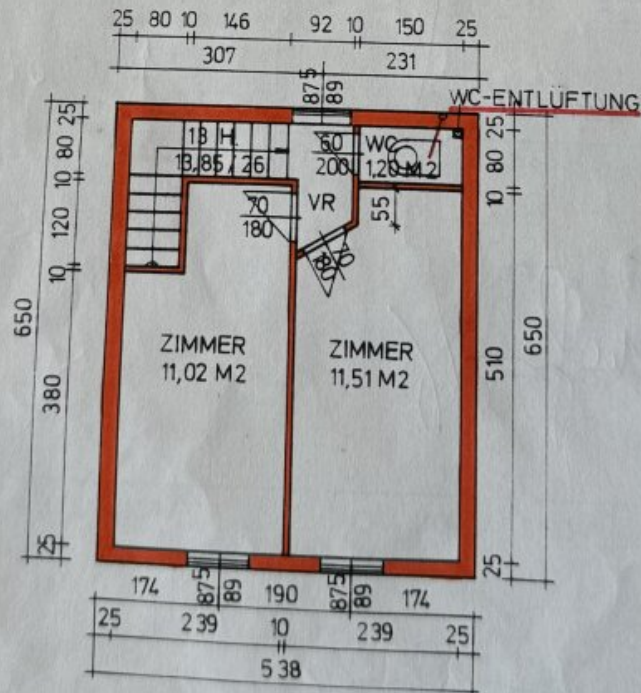
SÜDANSICHT



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien – ein Ort, der Komfort, Stil und Lebensqualität auf harmonische Weise vereint!

Diese charmante Immobilie bietet Ihnen auf rund **74 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept, das Funktionalität und Gemütlichkeit perfekt miteinander verbindet. Drei helle Zimmer schaffen großzügigen Raum für individuelle Wohnideen – ganz gleich, ob Sie als Familie, Paar oder alleinstehend einziehen möchten. Hier finden Sie Rückzugsmöglichkeiten ebenso wie Platz für geselliges Miteinander.

Ein besonderes Highlight ist der **eigene Garten**, der Ihnen eine grüne Oase direkt vor der Haustür bietet. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, ob beim Grillen mit Freunden auf der Terrasse oder bei einem ruhigen Moment mit Blick ins Grüne – dieser Ort wird schnell zu Ihrem persönlichen Lieblingsplatz.

Die **durchdachte Raumaufteilung** mit **zwei separaten WCs** sorgt für zusätzlichen Komfort – ideal für Familien oder wenn Gäste zu Besuch sind.

Die Lage lässt keine Wünsche offen! Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz – mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof – bringt Sie rasch und bequem ins Zentrum Wiens oder in die umliegenden Bezirke. So bleiben Sie im Alltag wie in der Freizeit flexibel.

In der **nahen Umgebung** finden Sie alles, was Sie im täglichen Leben benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenso in der Nähe wie Supermärkte und Bäckereien. Eine ideale Infrastruktur, besonders für Familien.

Nutzen Sie diese Gelegenheit! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie dieses Haus zu Ihrem neuen **Wohlfühlort** werden kann.

Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für Terminvereinbarungen oder weitere Informationen kontaktieren Sie uns gerne telefonisch unter **+43 699 11005309**.

Bitte beachten Sie: Ein Provisionsanspruch entsteht erst bei Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots. Besichtigungen sowie Auskünfte sind selbstverständlich **unverbindlich und kostenlos**. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers – **ohne Gewähr**. Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als **Doppelmakler** tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber besteht.

Der angeführte Preis ist **kein Fixpreis** und kann je nach aktueller Nachfrage variieren.

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://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap