

**TOLLES HAUS ++ TOP Garten ++ KFZ Stellplatz inkl. ++
Alarmanlage + DOPPELPARZELLE**



Objektnummer: 5570/544

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ludwig-von-Höhnel-Gasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Nutzfläche:	72,55 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	418,00 m ²
Keller:	23,89 m ²
Kaufpreis:	443.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







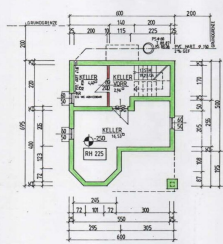




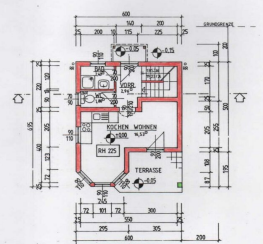




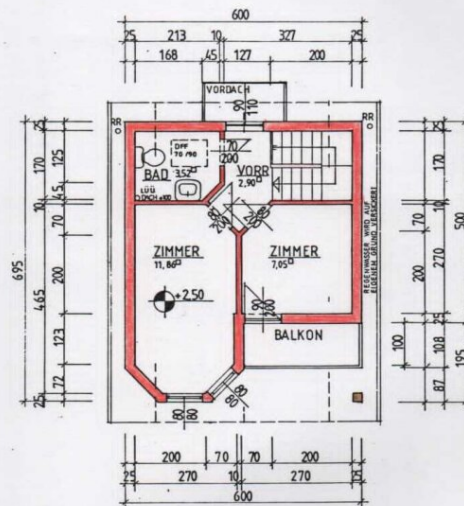




KELLERGESCHOSS

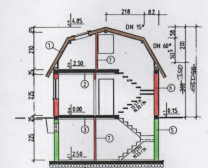
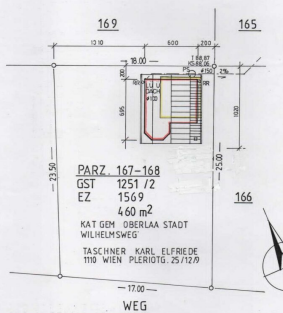


ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

LAGEPLAN M 1:200



SNITT

1. DACHGESCHOSS	2. DACHGESCHOSS	3. DACHGESCHOSS
Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
11.86 m²	7.65 m²	3.52 m²
Balkon	Balkon	Balkon
1.00 m²	1.00 m²	1.00 m²
Stiege	Stiege	Stiege
1.00 m²	1.00 m²	1.00 m²
Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
11.86 m²	7.65 m²	3.52 m²
Balkon	Balkon	Balkon
1.00 m²	1.00 m²	1.00 m²
Stiege	Stiege	Stiege
1.00 m²	1.00 m²	1.00 m²
Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
11.86 m²	7.65 m²	3.52 m²
Balkon	Balkon	Balkon
1.00 m²	1.00 m²	1.00 m²
Stiege	Stiege	Stiege
1.00 m²	1.00 m²	1.00 m²

Objektbeschreibung

Dieses charmante **Einfamilienhaus** bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihr Traumhaus zu verwirklichen. Mit einem über **400 m² großen Garten** in ruhiger Lage ist es das Highlight dieser Immobilie. Zudem genießen Sie vom Balkon im 1. Stock einen tollen, fast vollständig unverbauten Fernblick.

Räumliche Aufteilung des Hauses:

- **Erdgeschoss:** 23,69 m² plus 6 m² Terrasse (Wohnzimmer, Badezimmer mit Dusche und Waschbecken, separates WC)
- **1. Stock:** 25,33 m² plus 3 m² Balkon (2 Zimmer + Badezimmer mit WC)
- **Kellerfläche:** 23,89 m² (2 Räumlichkeiten)

Mit **2,5 Zimmern** bietet Ihnen die Liegenschaft individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Es fallen monatliche Kosten von etwa **€ 150** an, die Betriebskosten wie Wasser, Müllabfuhr, Schneeräumung sowie Grundsteuer abdecken.

Besonders beeindruckend ist der großzügige Garten, der Ihnen und Ihrer Familie viel Platz für Aktivitäten im Freien bietet. Hier können Sie gemütliche Grillabende veranstalten, Ihre Kinder spielen und toben lassen oder einfach die Sonne genießen. Mit Thujenbäumen können Sie den Garten zusätzlich privat gestalten.

Im Kaufpreis ist ein Stellplatz für Ihr Auto enthalten, was in einer Großstadt wie Wien ein echtes Luxusgut darstellt.

Weiters gibt es eine offene Baureserve, ein zweites Haus auf diesem Grundstück mit 80+50+50 wäre möglich.

Das Objekt wird mittels **Elektroheizungen** beheizt. Die etwas ältere, jedoch einwandfrei funktionierende **Einbauküche** bietet viel Stauraum und Platz zum Kochen und Backen. Bei Bedarf kann diese modernisiert werden. Das Badezimmer verfügt über ein kleines Fenster und eine Dusche im Erdgeschoss. Zusätzlich gibt es zwei WCs, eines im Erdgeschoss und eines im 1. Stock, was besonders praktisch ist. Die Kunststofffenster sorgen für eine gute Isolierung und lassen ausreichend Licht in sämtliche Räume.

Die Lage des Hauses ist unschlagbar. Mit einer ausgezeichneten **Verkehrsanbindung** (Bus,

U-Bahn U1 Altes Landgut, Autobahnanschluss) sind Sie bestens vernetzt und erreichen schnell alle wichtigen Hotspots der Stadt. Auch die **Infrastruktur** ist ideal. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Universitäten und Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte.

Verpassen Sie nicht diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Wien! Mit viel Potenzial und einer unschlagbaren Lage ist dieses Einfamilienhaus der perfekte Ort, um Ihre Träume wahr werden zu lassen. Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von dem Charme und den Möglichkeiten dieses Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap