

## **CHARMANTES HAUS MIT GARAGE IN RUHELAGE**



**Objektnummer: 19165**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>Art:</b>              | Haus         |
| <b>Land:</b>             | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1210 Wien    |
| <b>Baujahr:</b>          | 1968         |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 130,00 m²    |
| <b>Zimmer:</b>           | 6            |
| <b>Bäder:</b>            | 2            |
| <b>WC:</b>               | 2            |
| <b>Terrassen:</b>        | 1            |
| <b>Keller:</b>           | 65,00 m²     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 897.000,00 € |
| <b>Provisionsangabe:</b> |              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Engelhardt**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

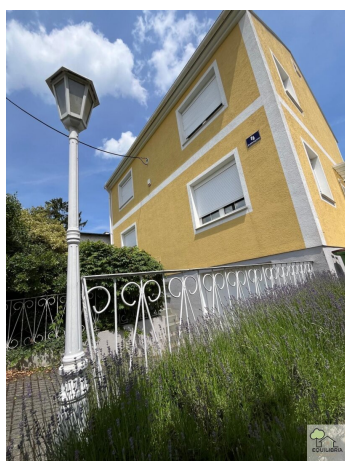
T +43 664 2019999

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

















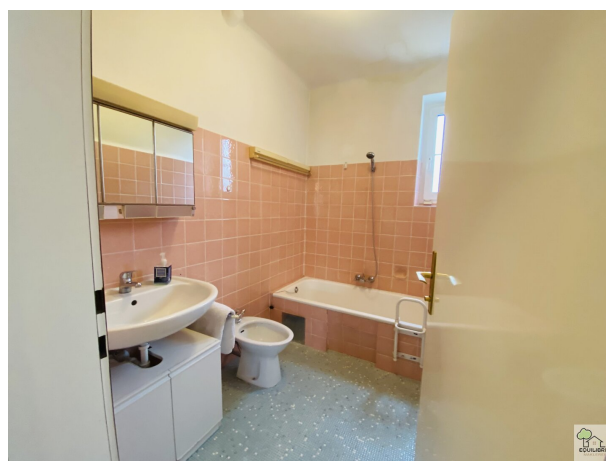
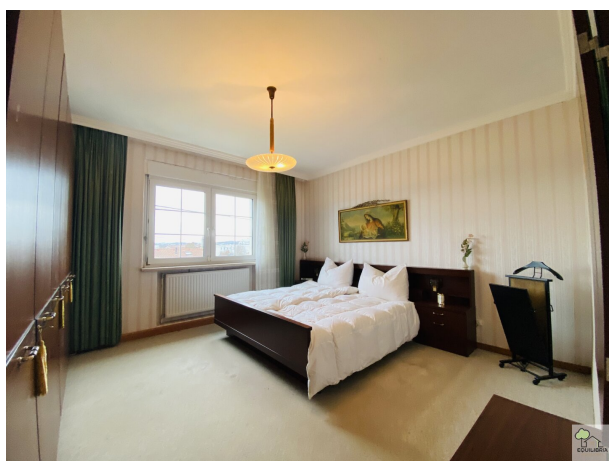






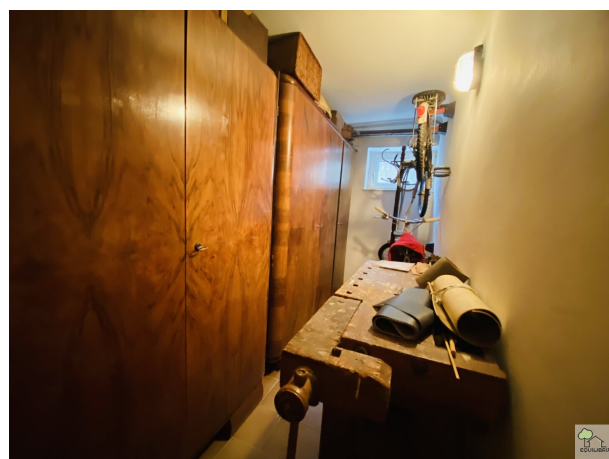










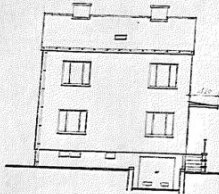




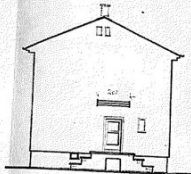


**KLEINHAUSES MIT 2 WOHNUNGEN**  
**Einreichplan zum Bau eines Siedlungshauses in Wien 21, Dahlieng. 57 Kat. Gem. Leopoldau, EZ. 2448,**  
**Eigentümer: Nikolaus und Maria Tilger, Gst. Nr. 2051/7 und 2055/4.**  
**Katharina**

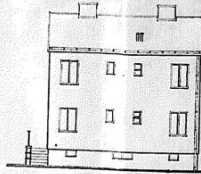
**Strassenansicht:**



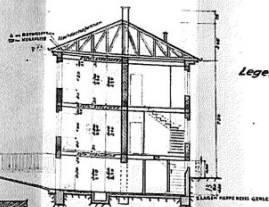
**Südsansicht:**



**Ostansicht:**



**Schnitt 1-1**

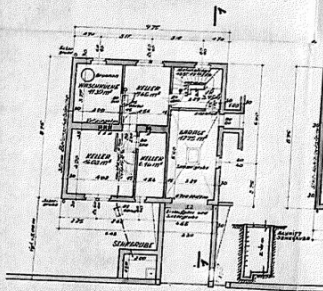


Bauplatzgröße 682 m<sup>2</sup>  
 Verbaute Fläche 85,4 m<sup>2</sup>  
 Umbauter Raum 734 m<sup>3</sup>

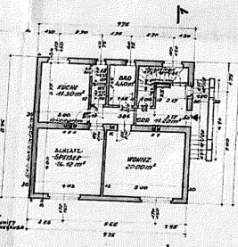
**Legende:**

- Beton
- Betonsockelsteine
- SING-Hohlblocksteine
- Vollziegelmauerwerk

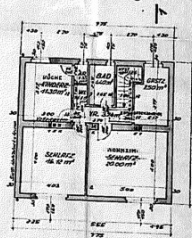
**Grundriß Keller:**



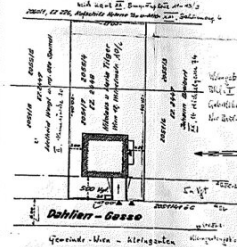
**Grundriß Erdgeschoß:**



**Grundriß 4. Stock:**



**Lageplan: M 1:360**

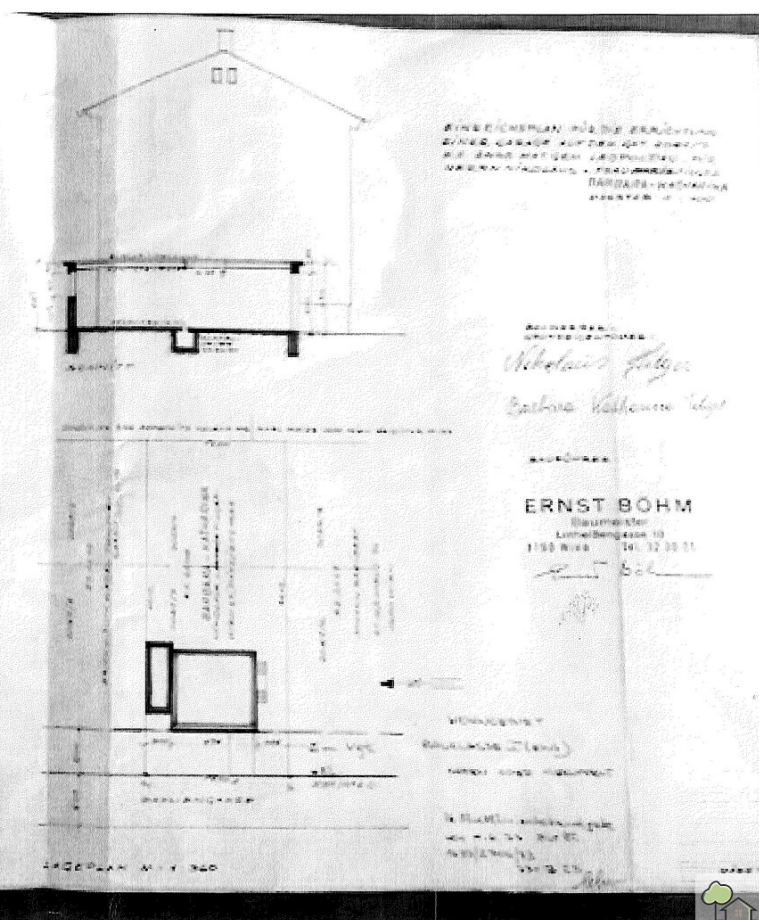
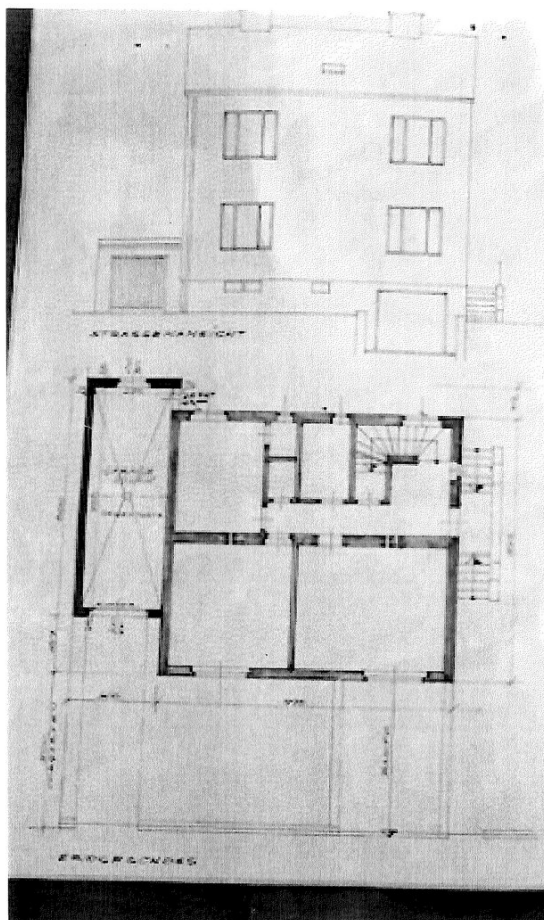


**Der Bauwerber:**

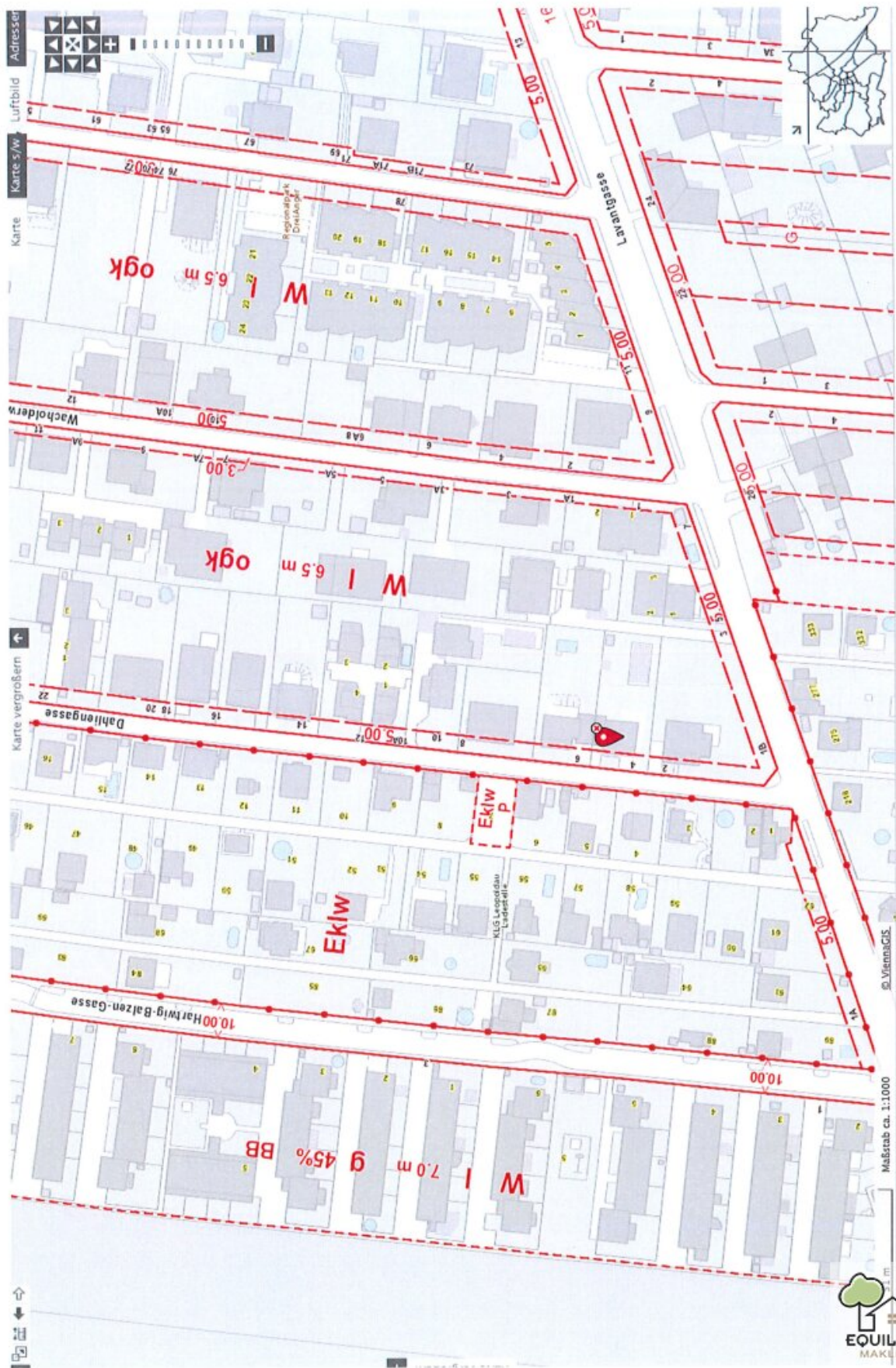
*Nikolaus Tilger*  
*Katharina Tilger*

**Der Bauleiter:**

**ERNST BOHM**  
 ARCHITECT  
 19, LEOPOLDSDORFER STRASSE 27  
 TEL. 22 25 113







## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Einfamilienhaus am Stadtrand? Sie wollen raus aus der Stadt aber trotzdem eine gute öffentliche Anbindung an die City? Dann freuen wir uns ihnen diese Immobilie anbieten zu können!

Dieses traditionelle Familienhaus im ruhigen Siedlungsgebiet, bietet nicht nur einen attraktiven Kaufpreis von 897.000,00 €, sondern auch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die das Leben hier zu einem echten Genuss machen.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen! Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre Familie und die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Im Erdgeschoß befinden sich zwei große Zimmer, ein Bad, ein WC, ein Vorzimmer und eine Küche mit Abstellraum. Im Obergeschoß befinden sich 3 Zimmer, ein Schrankraum, ein Bad und ein WC. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Atmosphäre, während der wunderschöne gepflegte Garten zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Der 65m<sup>2</sup> große Keller bietet ausreichend Stauraum und Platz für diverse Hobbies. Zu erwähnen wäre auch noch ein großer Rohdachboden mit ausreichend Fläche um diverse Dinge zu verstauen. Das ganze Haus ist bereits Alarm gesichert, was Ihnen ein Gefühl von Sicherheit gibt wenn Sie längere Zeit abwesend sind.

Die Lage könnte nicht besser sein! Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie in kürzester Zeit in der Wiener Innenstadt. Die nahegelegenen Bushaltestellen und U-Bahn-Stationen (U1, S-Bahn Leopoldau) bieten Ihnen ein komfortables und schnelles Fortkommen.

Für Ihre täglichen Besorgungen stehen Ihnen zahlreiche Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Ob Apotheke, Schule oder Kindergarten – alles was Sie für den Alltag benötigen, ist nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch Supermärkte und Bäckereien sind in der Umgebung und sorgen dafür, dass Sie stets gut versorgt sind.

Genießen Sie die Vorzüge des städtischen Lebens, ohne auf die Annehmlichkeiten einer ruhigen Wohngegend verzichten zu müssen. Dieses Haus ist der ideale Rückzugsort für Familien, oder Paare, die ein harmonisches und komfortables Zuhause suchen.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Swimmingpool, man kann die Überdachung sogar zusperren, was sicher ein großer Vorteil ist, wenn man kleine Kinder hat. Eine Hütte für Gartengeräte sowie ein Glashaus runden das Angebot ab.

Erwähnenswert wäre auch noch ein hauseigener Brunnen, der für eine unabhängige Wasserquelle sorgt, was für die Gartenbewässerung im Sommer sicherlich kostengünstig ist.



Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte, das Equilibria-Team und Frau Engelhardt stehen Ihnen unter [claudia.engelhardt@equilibria.at](mailto:claudia.engelhardt@equilibria.at) oder 0664-201 9999 gerne für eine Terminvereinbarung zur Verfügung.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap