

## 360° TOUR // LUXUS-MÖBLIERTE DOPPELHAUSHÄLFTE



Terrasse

**Objektnummer: 17129**

Eine Immobilie von **KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,30 €
<b>USt.:</b>	11,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

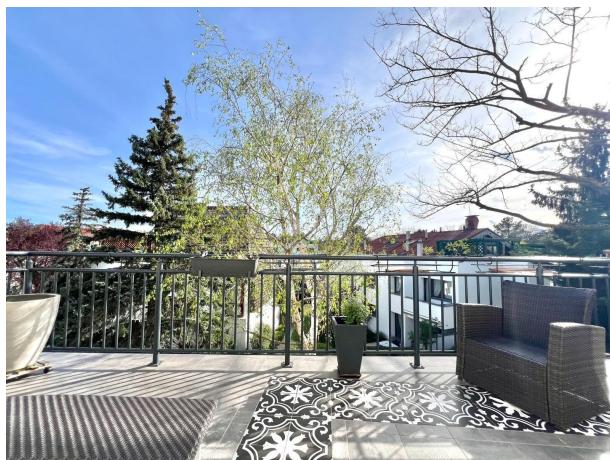
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robin Kalandra**

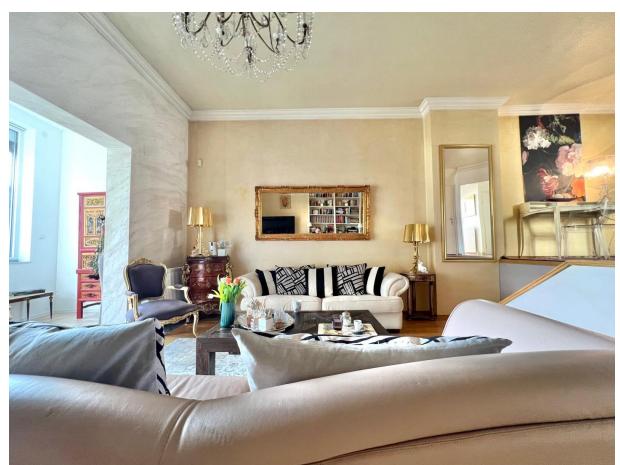
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz Josefs Kai 33 /6  
1010 Wien



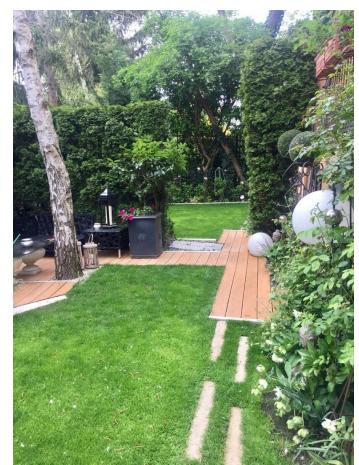


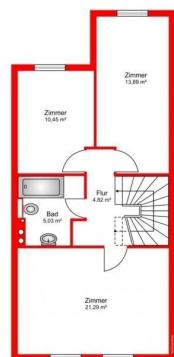
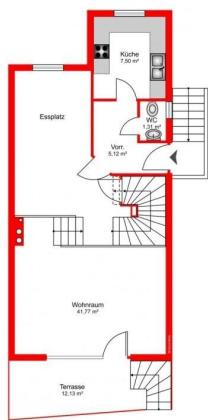
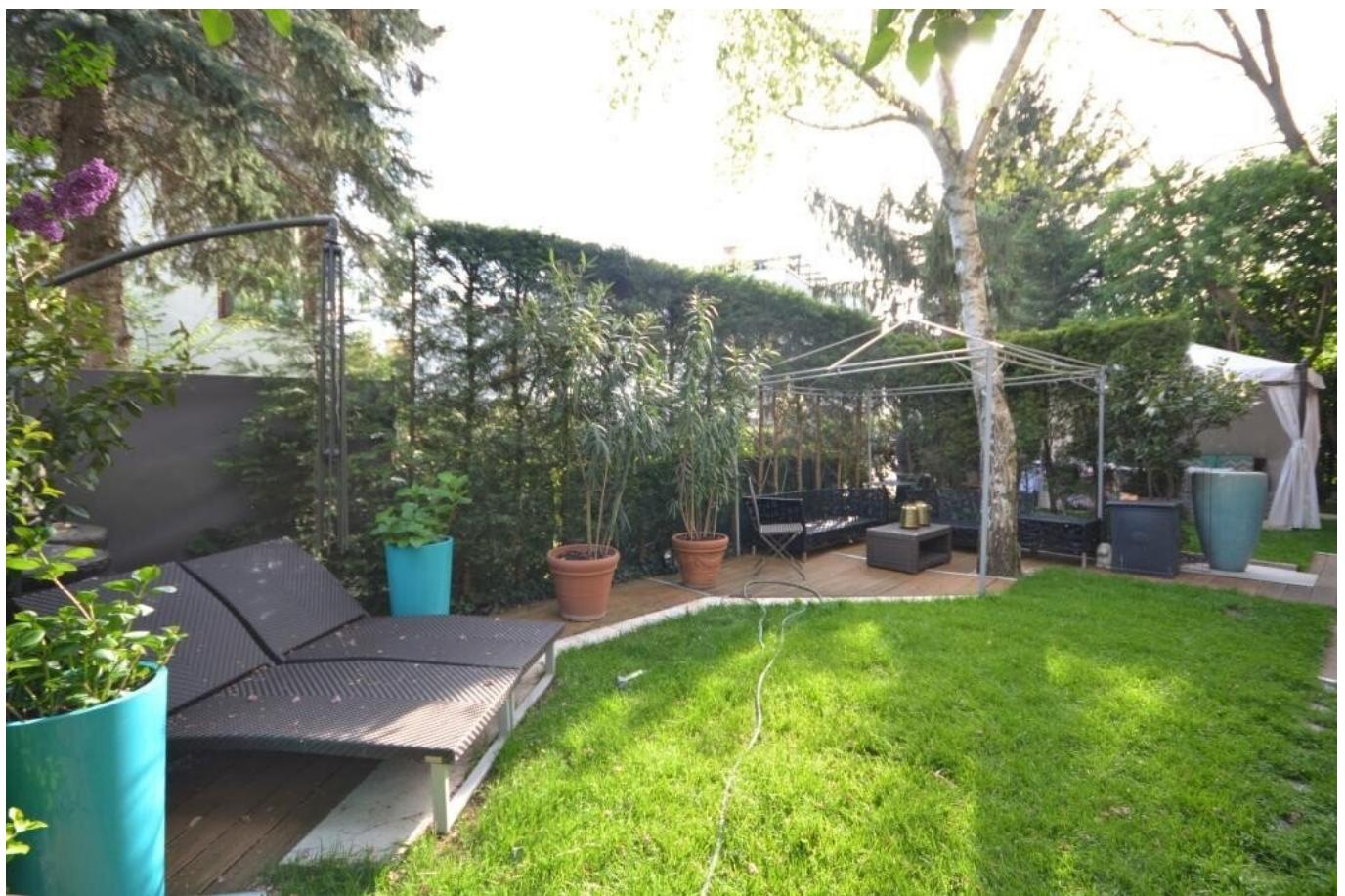


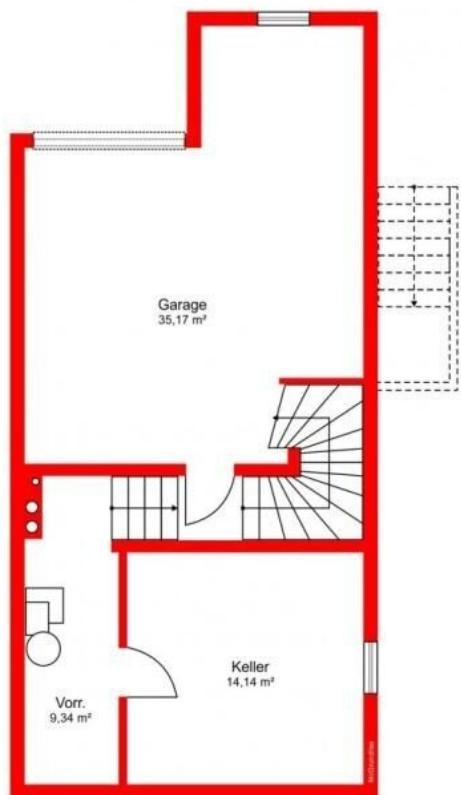














# Objektbeschreibung

## MÖBLIERTES EINFAMILIENHAUS IN GRÜNRUHELAGE

Diese in eine ruhigen Gasse, im Cottagegebiet von Mauer gelegene Doppelhaushälfte kann komplett möbliert (wie abgebildet) erworben werden.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 170m<sup>2</sup> verteilt sich auf 3 Ebenen mit folgender

Raumaufteilung:

Gartengeschoß:

Vorraum, großes Wohn-/ Eßzimmer (ca. 41m<sup>2</sup>) auf 2 Ebenen mit Ausgang über einen angebauten Wintergarten in den nach Süden ausgerichtete Garten sowie zu einer ca. 12m<sup>2</sup> große Terrasse, Küche (ca. 7m<sup>2</sup>), Gäste-WC;

Obergeschoß:

Vorraum, drei Schlafzimmer (ca. 10m<sup>2</sup>, 14m<sup>2</sup> & 21m<sup>2</sup>), aus dem größten Ausgang auf eine gartensüdseitige Terrasse, großes Badezimmer mit Wanne und WC (ca. 5m<sup>2</sup>);

Kellergeschoß:

ein Zimmer (ca. 14m<sup>2</sup>) mit großem Fenster in den Garten, Duschbad, Wirtschaftsraum.

Ein Garagenplatz mit direktem Zugang zum Haus.

Ein zweiter Abstellplatz für einen PKW ist direkt vor der Garage am Grundstück gegeben.

Ausstattung:

- Umbau/ Erweiterung um Wintergarten und Generalsanierung im Jahr 2022
- moderne Vaillant Heiztherme (Mod. 2022)
- Sichtschutz zu Nachbarn durch eine 20m lange und 3m hohe Zypressenzaun-Hecke
- Natursteinverfliesung und WPC Terrassendiele im Garten
- Parkett-& Laminatboden
- Steinkeramikfliesen in Küche & Sanitärräumen
- Einbauküche
- Terrasse mit Loungemöbeln & Gartenzelt
- Kabel-& Satelliten-TV, Internetanschluß (Glasfaser-Verkabelung möglich)
- Garage
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner
- massive Kunststofffenster
- elektrische Außenbeschattung und Klimaanlage
- Raumhöhe von teilweise über 3m

Das Haus ist sehr großzügig, effizient geschnitten und voll unterkellert.

Das ist Haus mit einer direkten Telefonverbindung zur Polizei sowie mittels Videoüberwachung alarmgesichert.

360° Tour:  
<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VRGLP>

---

## FURNISHED DETACHED HOUSE in GREEN and QUIET AREA

This semi-detached house is located in a quiet lane in the cottage area of "Mauer" and is offered completely furnished as shown in the pictures.

Layout:

Garden level:

entrance hall, large living/ dining room on 2 levels (ca. 41 sqm) with exit with exit via an attached "Winter Garden" to the south-facing garden and a 12m<sup>2</sup> terrace, kitchen (ca .7sqm), guest toilet;

1st level:

ante room, three bedrooms (ca. 10sqm, 14sqm & 21sqm), bathroom with tub and toilet (ca. 5 sqm);

Basement:a room (ca. 14 sqm) with large window to the garden, shower bathroom, laundry room.

One garage with direct access to the house, a second parking space for one car in front of the garage on the property.

Furnishing & equipment:

- parquet flooring
- stone ceramic tiles in kitchen & sanitary rooms
- fully equipped kitchen
- terrace with lounge furniture & garden tent
- cable-/ satellite TV, internet (optional by fiber optic cabling)
- garage
- laundry room with washer and dryer
- solid plastic windows
- electric shades and aircondition
- room height of over 3 meters
- the house is protected with a direct alarm connection to the police & video surveillance.

360° tour:  
<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VRGLP>

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap