

# Traumhaftes Einfamilienhaus in Wien: 7 Zimmer, Garage und viel Platz für Ihre Familie!



Das Haus

**Objektnummer: 1684/142**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	205,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	564,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	399,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	78,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	949.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rami Mansour**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1210 Wien – einem einladenden Einfamilienhaus, das Ihnen nicht nur einen Rückzugsort, sondern auch einen Lebensraum bietet, in dem Sie sich entfalten können.

Mit einer großzügigen Fläche von 127 m<sup>2</sup> und sieben hellen Zimmern ist dieses gepflegte Haus der ideale Ort für Familien, die Wert auf Raum, Komfort und eine freundliche Nachbarschaft legen. Der Kaufpreis von 949.000,00 € spiegelt die Qualität und die vielen Vorzüge dieser Immobilie wider.

Das Herzstück des Hauses ist der liebevoll gestaltete Garten, der zum Entspannen und Spielen einlädt. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen mit Freunden und Familie im Freien verweilen, während Sie die ruhige Umgebung und den herrlichen Grünblick genießen. Der Garten wird schnell zu Ihrem persönlichen Rückzugsort und bietet Raum für kreative Ideen – ob als Gartenparadies, Spielplatz für die Kinder oder einfach als Erholungsort.

Die Innenräume sind durchdacht gestaltet und bieten mit hochwertigen Materialien wie Fliesen, Parkett und Steinboden ein modernes Wohngefühl. Die geräumige Einbauküche ist ein wahres Highlight für Kochliebhaber und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Zwei Bäder, eines davon mit Fenster und Badewanne, garantieren zudem eine entspannte Atmosphäre, während zwei separate WCs zusätzlichen Komfort bieten.

Die Etagenheizung sorgt für eine angenehme Wärme in der gesamten Immobilie und macht das Wohnen auch in den kälteren Monaten besonders behaglich.

Die Lage spricht für sich: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei und ein Einkaufszentrum sind nur wenige Minuten entfernt. Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert ins Zentrum von Wien zu gelangen.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Dieses Einfamilienhaus in 1210 Wien wartet darauf, Ihr neues Zuhause zu werden – ein Ort, an dem Sie Erinnerungen schaffen und Ihre Träume verwirklichen können. Schenken Sie sich und Ihrer Familie die Lebensqualität, die Sie verdienen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap