

**ELEGANTES STADTHAUS MIT GARTEN IN RUHIGER
SACKGASSE NÄHE S-BAHN „WIEN KAISEREBERSDORF“
– IN 1110 WIEN ZU KAUFEN!**



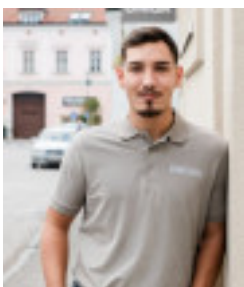
Objektnummer: 338618627
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,00 m²
Gesamtfläche:	545,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	441,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 173,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	520.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



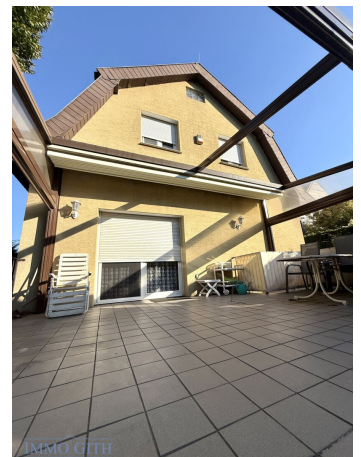
Luka Milivojevic

IMMO-GITH GmbH
Franz-Josef-Straße 5 / DG
2380 Perchtoldsdorf

T +43 676 320 37 04
H +43 676 320 37 04

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

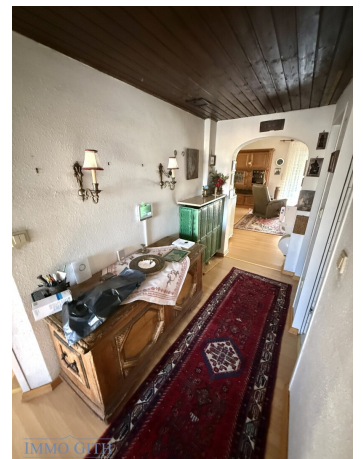


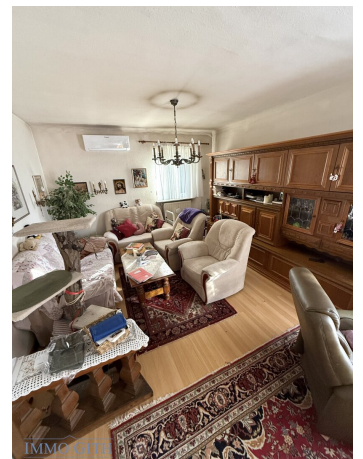




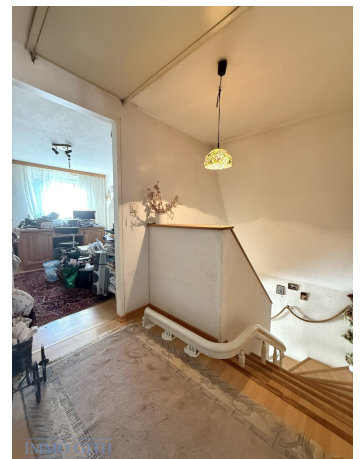


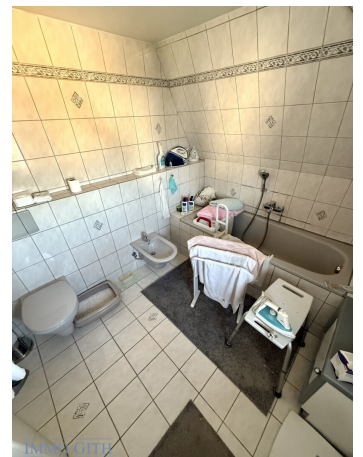


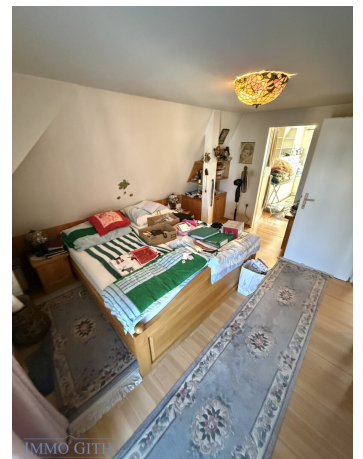




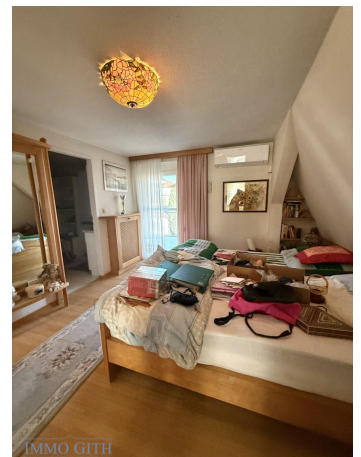


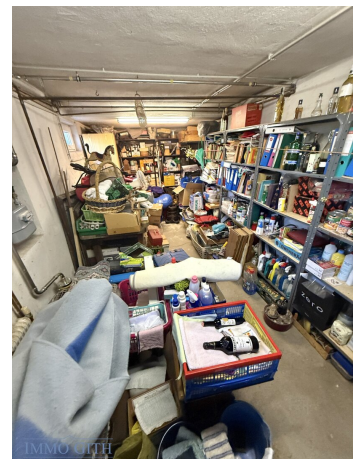






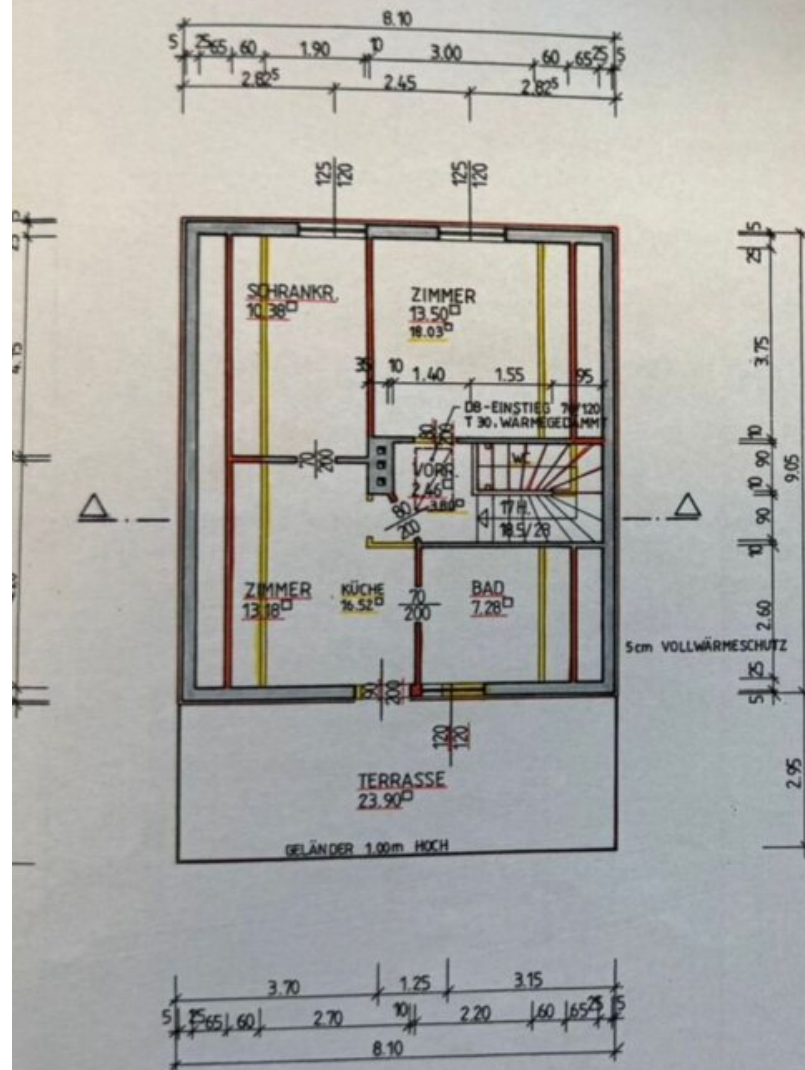




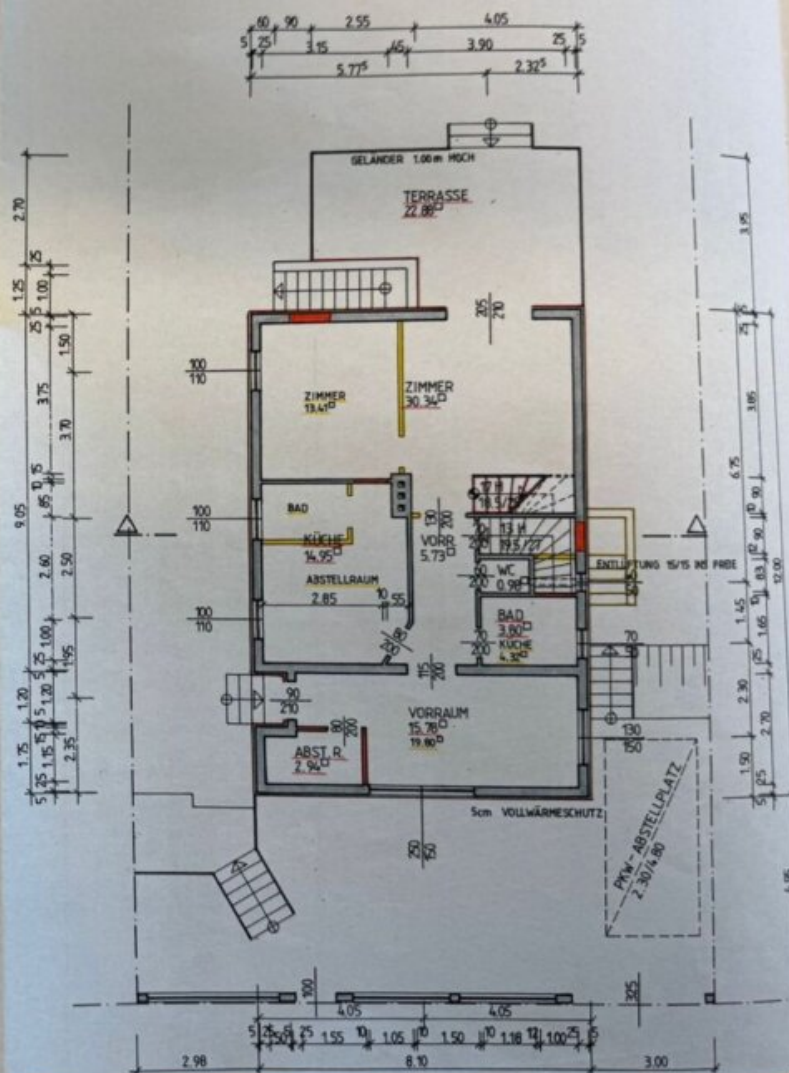




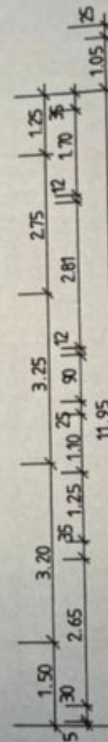
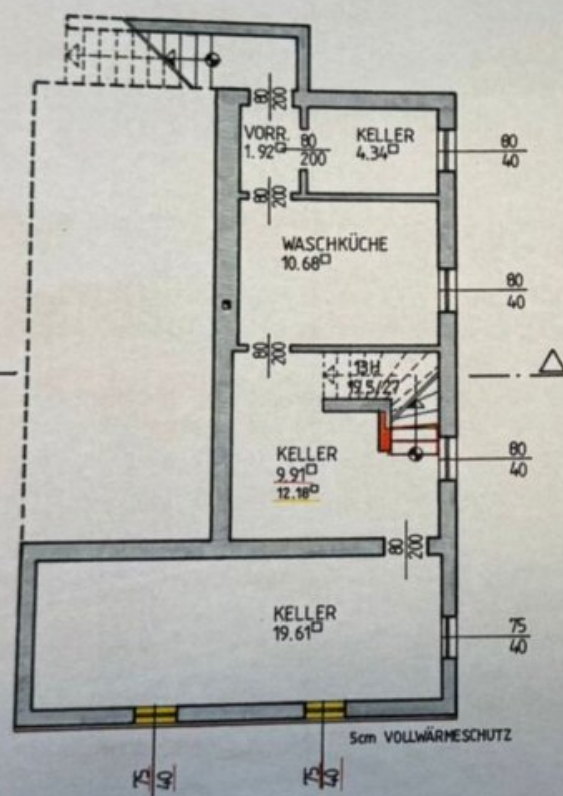
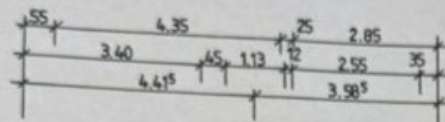
DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



KELLER



Objektbeschreibung

ELEGANTES STADTHAUS MIT GARTEN IN RUHIGER SACKGASSE NÄHE S-BAHN „WIEN KAISEREBERSDORF“ – IN 1110 WIEN ZU KAUFEN!

Sie suchen ein stilvolles Einfamilienhaus mit großem Garten, in absolut ruhiger Sackgasse und dennoch bestens öffentlich angebunden? Dann ist dieses Angebot in Simmeringer Bestlage genau das Richtige für Sie!

Die Eckdaten auf einen Blick:

- Grundstücksfläche: ca. 545 m²
- Wohnnutzung auf 2 Ebenen plus Keller (135m² WNF exkl. Keller)
- Außenflächen: Terrasse EG ca. 22,9 m² und Dachterrasse ca. 23,9 m² – teils überdacht
- Parken: überdachter Stellplatz (Carport) am Eigengrund
- Garten: eingefriedet, eben, viel Privatsphäre

Das Haus:

Repräsentativer Eingangsbereich, weitläufiger Wohn-/Essbereich mit direktem Ausgang auf die Gartenterrasse, separate Küche, zusätzliches Zimmer, Bad und separates WC im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss zwei weitere Zimmer, eigener begehbare Schrankraum und ein weiteres Bad sowie die großzügige Dachterrasse als zweites Outdoor-Wohnzimmer. Der Keller bietet Waschküche und mehrere Lagerräume – ideal für Hobby und Stauraum. Helle Räume, solide Bausubstanz und geschützte Außenflächen schaffen ein sehr angenehmes Wohngefühl.

Anschlüsse:

Wasser, Kanal und Strom vorhanden. Relevante Unterlagen (u. a. Abgaben/Gebühren) liegen vor und werden bei Interesse gerne übermittelt.

Lage & Infrastruktur:

Grüne, familienfreundliche Wohnlage in einer Sackgasse – die S-Bahn-Station „Wien Kaiserebersdorf“ ist bequem erreichbar; so gelangen Sie rasch nach Wien-Mitte bzw. zum Flughafen. Nahversorgung, Schulen, Kindergärten und Parks befinden sich im näheren Umfeld.

Kaufpreis:

Haus mit Grundstück: € 520.000,-

Kaufnebenkosten: ca. 9 % des Kaufpreises (inkl. 3,6 % Maklerhonorar)

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich ein elegantes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Sackgassenlage – perfekt für alle, die Privatsphäre, Grün und eine schnelle Verbindung in die City schätzen!

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und stehe Ihnen für eine **Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung.

Luka Milivojevic 0676 320 3704 oder luka.milivojevic@immo-gith.at

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Aufgrund wiederkehrender Geschäftstätigkeit wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Eigentümer und IMMO-GITH hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap