

## **Wohlfühloase in 1220 Wien: Gepflegtes Einfamilienhaus mit Pool, Balkon, Terrasse & Carport!**



**Objektnummer: 7939/2300161999**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	83,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	62,44 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



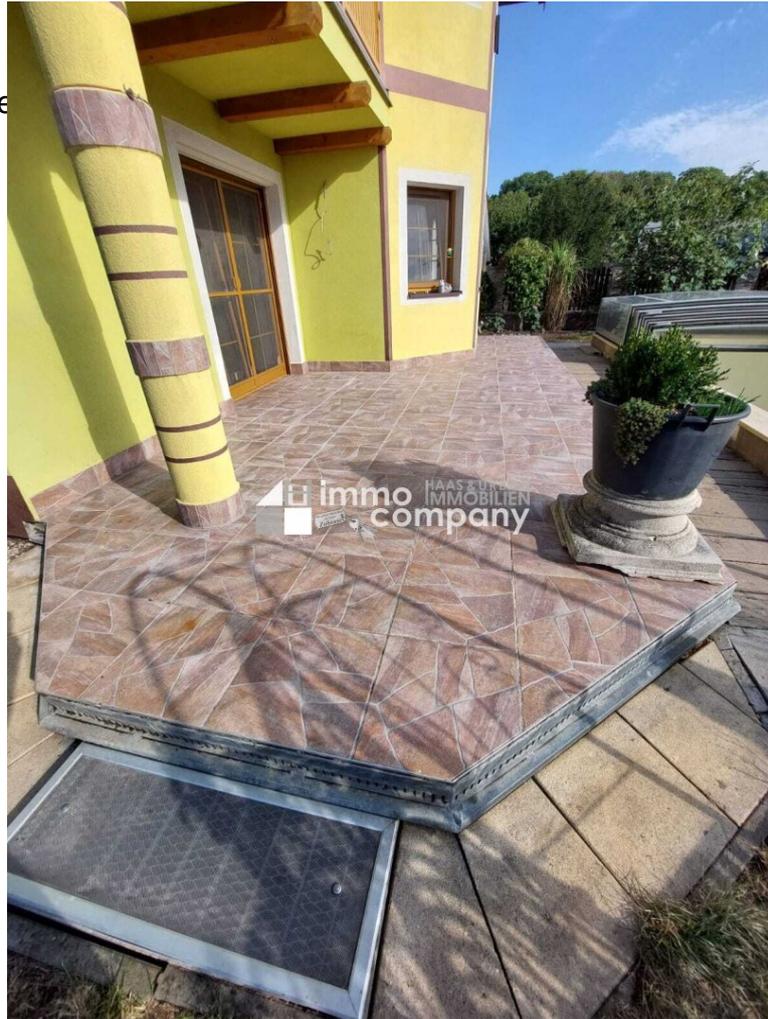
**Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinbrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410769

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten Einfamilienhaus in 1220 Wien, das darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden.

Mit einem Kaufpreis von 650.000,00 € bietet dieses gepflegte Anwesen auf großzügigen 83,54 m<sup>2</sup> Fläche den perfekten Rahmen für Familien, Paare oder alle, die das Leben in einer lebendigen, aber dennoch ruhigen Umgebung schätzen.

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier hellen und einladenden Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Kinderzimmer, Arbeitsraum oder Gästezimmer – hier ist genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine freundliche Atmosphäre.

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

EG: 41,79 m<sup>2</sup>

- Vorraum / Stiegenhaus
- Bad/WC
- Wohnküche 33 m<sup>2</sup>, Zugang Terrasse + Garten

OG: 41,75 m<sup>2</sup>

- 3 SZ (2 Zimmer mit Balkon)
- 1 Bad / WC

Keller: 61,44 m<sup>2</sup>

- Technikraum

- Wirtschaftsraum
- Gr. Raum 37,70

Garten:

- Pool 7x3 m, 1,5 tief
- Solardusche
- Carport
- elektrischem Tor
- Gartenhaus

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, Terrasse sowie das Pool, die Ihnen die Möglichkeit bieten, die frische Luft und die idyllische Umgebung zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen entspannen oder mit Freunden und Familie unvergessliche Grillabende verbringen.

Die moderne Gas-Zentralheizung garantiert Ihnen auch in den kälteren Monaten ein warmes Zuhause. Die zwei Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster bietet Ihnen einen ruhigen Rückzugsort zum Entspannen.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein Carport zur Verfügung, der zusätzlichen Komfort und Schutz vor Witterungseinflüssen bietet.

Die Lage des Hauses ist ein weiterer großer Vorteil. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles,

was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar und auch der Supermarkt ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Die gute Verkehrsanbindung durch die Buslinien ermöglicht Ihnen eine einfache und schnelle Anbindung an die restlichen Stadtteile von Wien – ideal für Pendler oder für Ausflüge in die Stadt.

Dieses Einfamilienhaus in 1220 Wien ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können.

Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie Ihr neues Zuhause aussieht. Es könnte der Beginn eines neuen Kapitels in Ihrem Leben sein!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap