

++ Arbeiten und Wohnen in vollendeter Harmonie! ++



Objektnummer: 4132

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jenbachgasse
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	414,00 m ²
Nutzfläche:	547,00 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	6
WC:	6
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	132,15 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,40 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	2.490.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

























MB RS DR

Michael Bayer Immobilien

LATTEN
I SANDBETT
ERLEGT

GÄRTNERISCHE
AUSGESTALTUNG
3cm FUGEN MIT RASEN
NICHT BEI TERRASSENFLÄCHE

TERRASSE
65,04 m²

WOHNZIMMER
PARKETT
48,49 m²

KÜCHE
FLIESEN
17,68 m²

BIBLIOTHEK
PARKETT
13,54 m²

TOP1
117,78 m²

GANG
PARKETT
6,00 m²

SCHLAFZIMMER
PARKETT
15,30 m²

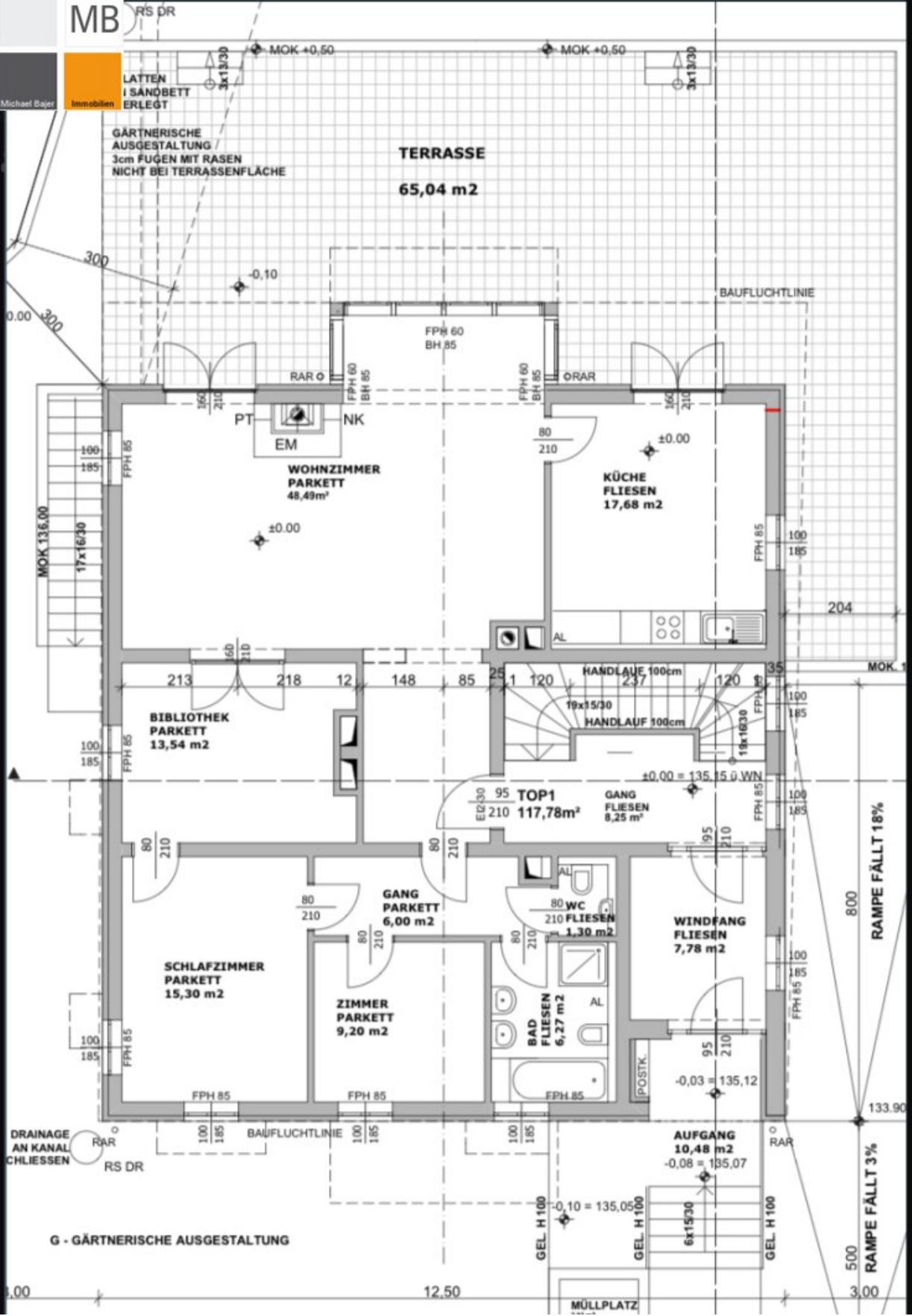
ZIMMER
PARKETT
9,20 m²

BAD
FLIESEN
6,27 m²

WINDFANG
FLIESEN
7,78 m²

AUFGANG
10,48 m²

G - GÄRTNERISCHE AUSGESTALTUNG



1.00

12.50

5.00

3.00

RAMPE FÄLLT 18%

RAMPE FÄLLT 3%

DRAINAGE
AN KANAL
CHLIESSEN

MÜLLPLATZ

0.00
300
300

MOK 136.00
17x16/30

100
185

100
185

100
185

1.00

160
210

213
160
210

80
210

80
210

FPH 85

1.00

RAR O

12
148
85

80
210

FPH 85

12.50

FPH 60
BH 85

25
120

80
210

FPH 85

12.50

FPH 60
BH 85

1
120

80
210

FPH 85

12.50

ORAR

HANDLAUF 100cm
19x15/30
HANDLAUF 100cm
19x10/30

80
210

FPH 85

12.50

160
210

120
120

80
210

FPH 85

12.50

BAUFLUCHTLINIE

FPH 85

100
185

100
185

FPH 85

12.50

100
185

100
185

100
185

FPH 85

12.50

204

MOK 1

800

133.90

3.00

RAMPE FÄLLT 18%

RAMPE FÄLLT 3%

3.00

MOK +0.50

-0.10

±0.00

±0.00

-0.03 = 135.12

12.50

MOK +0.50

±0.00

±0.00 = 135.15

±0.00 = 135.07

-0.08 = 135.07

12.50

MOK +0.50

±0.00

±0.00

±0.00

-0.03 = 135.12

12.50

MOK +0.50

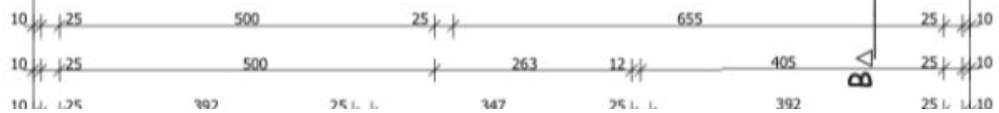
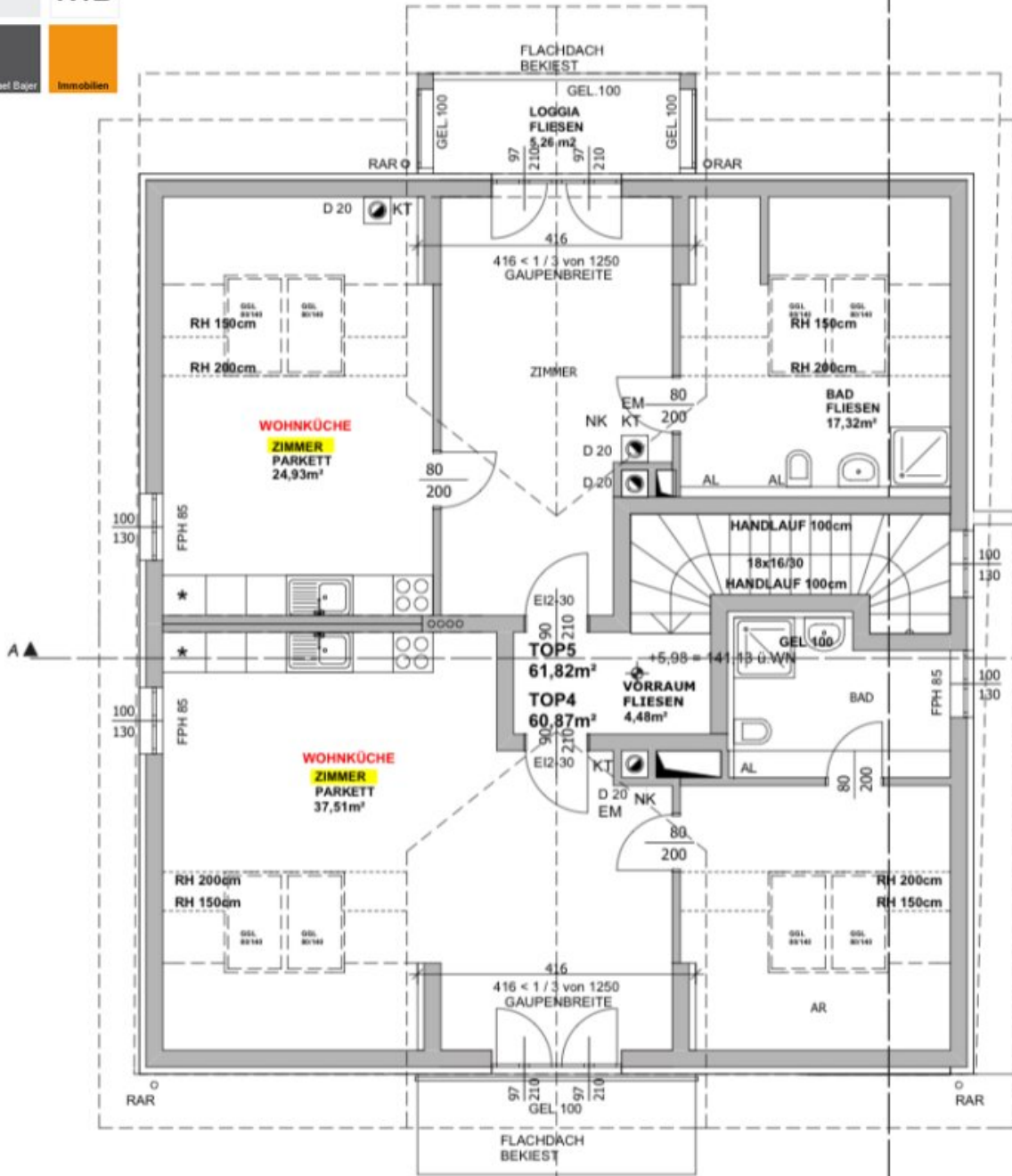
±0.00

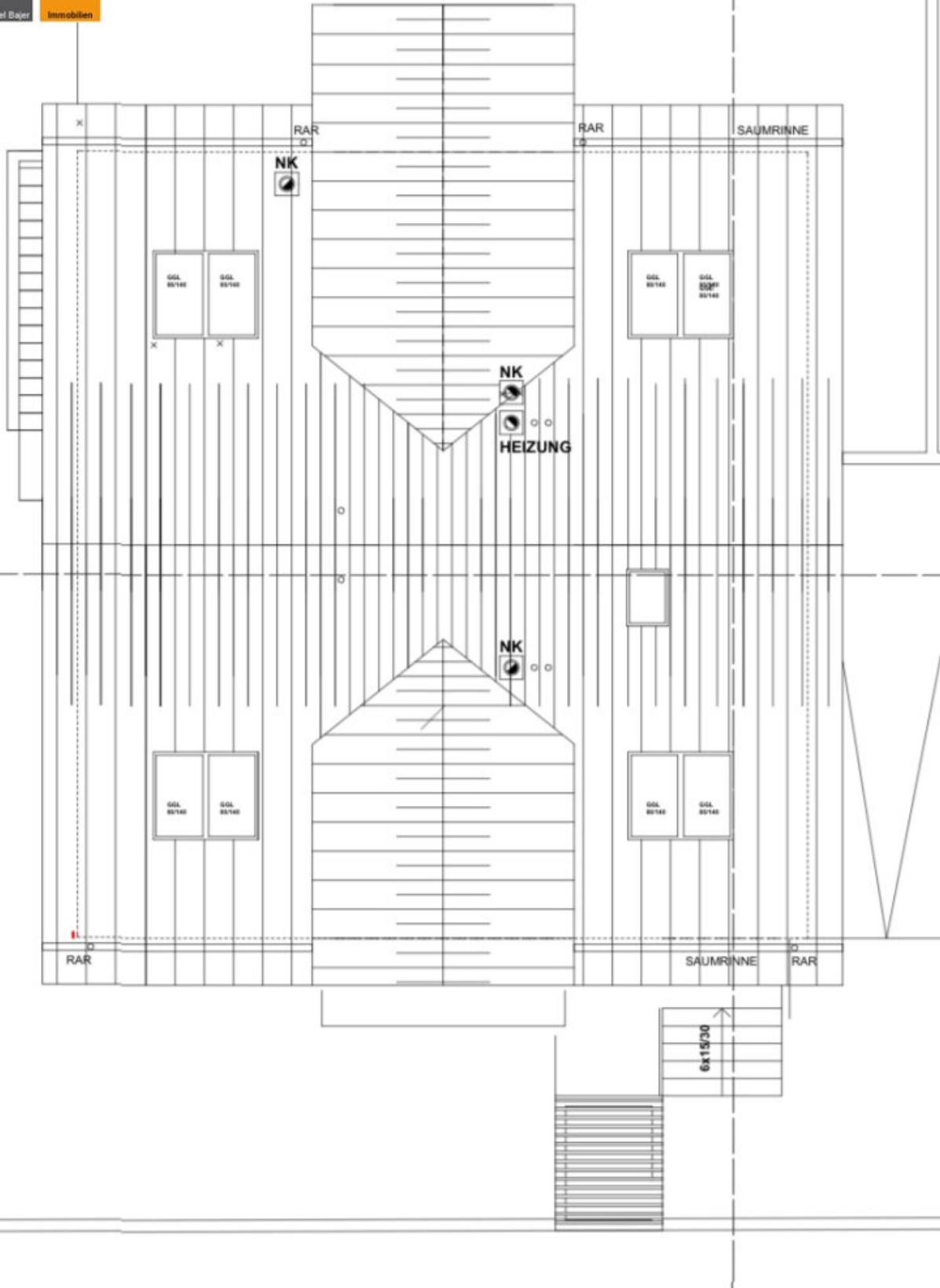
±0.00

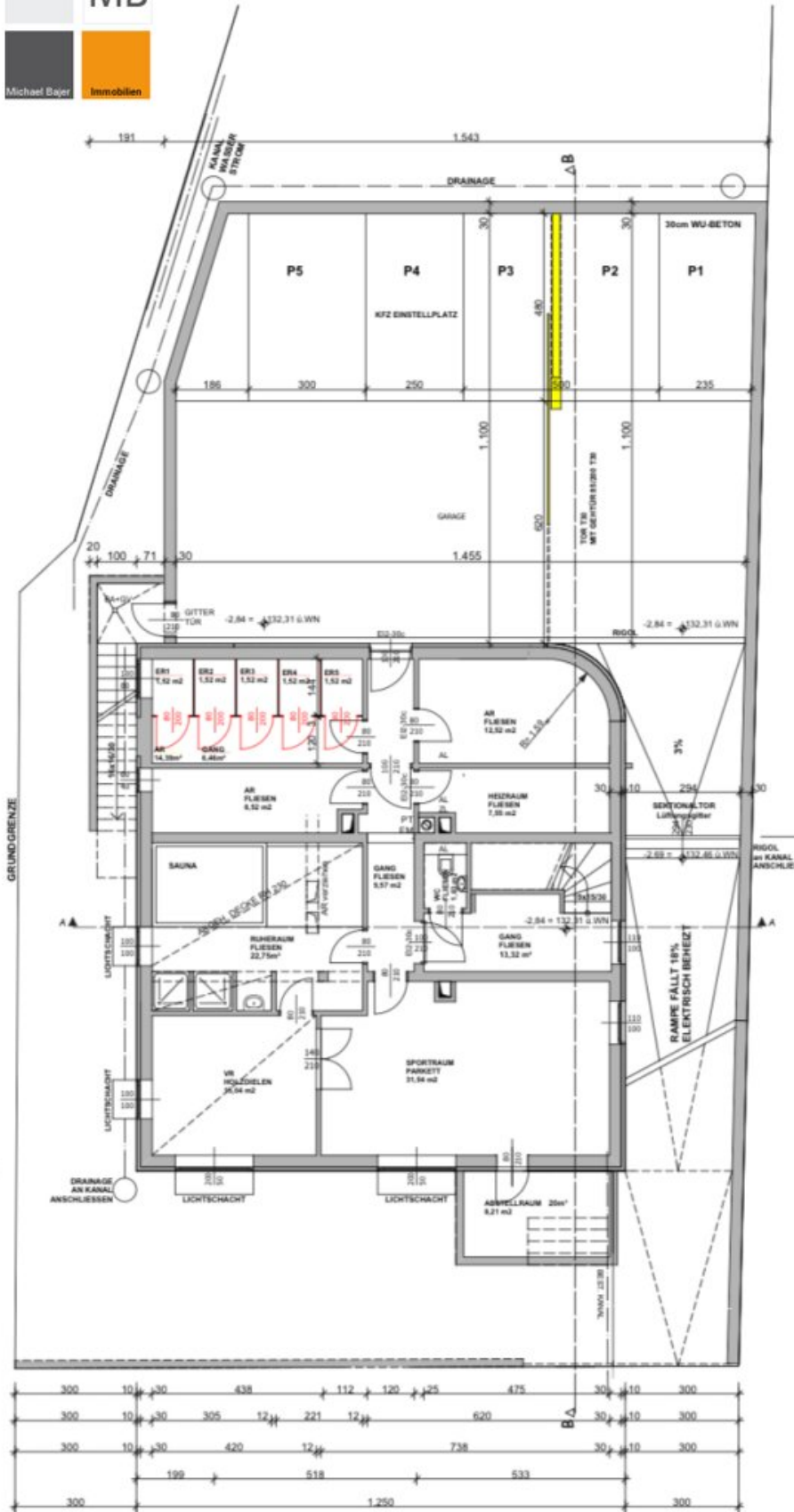
±0.00

-0.03 = 135.12

12.50







Objektbeschreibung

Alt Ausseer Villa - ein Haus mit Seele!

- Tiefgarage für 6 PKW`s!
- Perfekte Raumaufteilung, gemütliches Wohnambiente und eine Tiefgarage für 6 Autos
- Die Wohnnutzfläche von über 400 m² verteilt sich über vier Etagen und eröffnet Ihnen unzählige Gestaltungsmöglichkeiten:

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder mehrere Generationen in 5 komplett separaten Wohnungen (61m², 62m², 63m², 70m² und 118m²) unter einem Dach vereint.

Ordination, Büros, Kreativzentrum o.Ä. - ohne Umbau ist alles möglich.

- Das wahre Herzstück dieses Anwesens ist der liebevoll gestaltete Garten und die riesige Terrasse. Pool / Schwimmteich leicht realisierbar. Hier entfaltet sich eine Oase der Ruhe mit schönem Altbaumbestand, der im Sommer wohltuenden Schatten spendet.
- Ein Zuhause für Naturliebhaber (Lainzer Tiergarten und Hörndlwald sind "ums Eck") und für all jene, die das Besondere suchen.
- die Gliederung entnehmen Sie bitte den Grundrissen!
- In Gelnähe finden Sie Supermarkt, Ärzte, KiGa, VS, den Bus 56 B und vieles mehr.
- Goodies: Super gedämmt - niedrige Heizkosten!, Fahrradraum, Solaranlage für Warmwasseraufbereitung, riesiger Vollkeller, Sauna mit Ruheraum und Nassräumen, und soviel mehr!

Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!

Bei Interesse bitte einfach melden:

Roswitha Adler

Mobil: [0676/4554 267](tel:06764554267)

Email: adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap