

Sonnige moderne Doppelhaushälfte mit wunderschönem Garten



Objektnummer: 895

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	133,00 m ²
Nutzfläche:	179,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	162,00 m ²
Keller:	19,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 60,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51





















EG



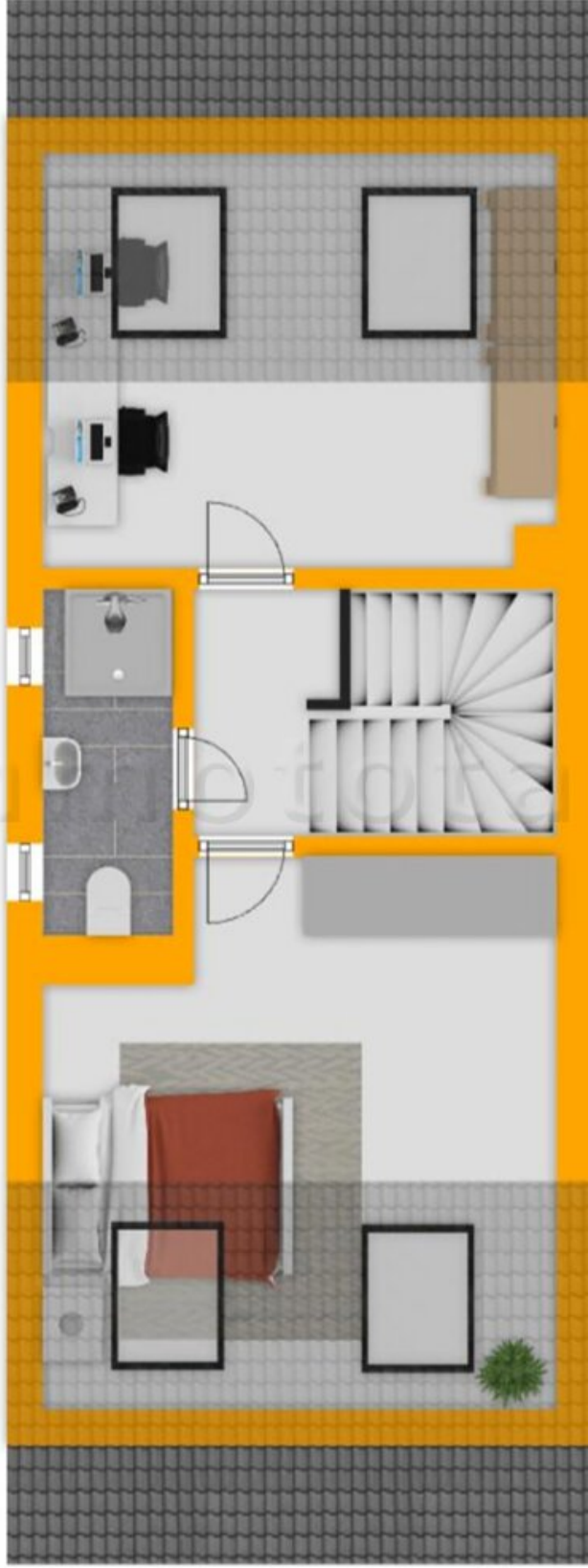
Exposéplan, nicht maßstäblich

OG



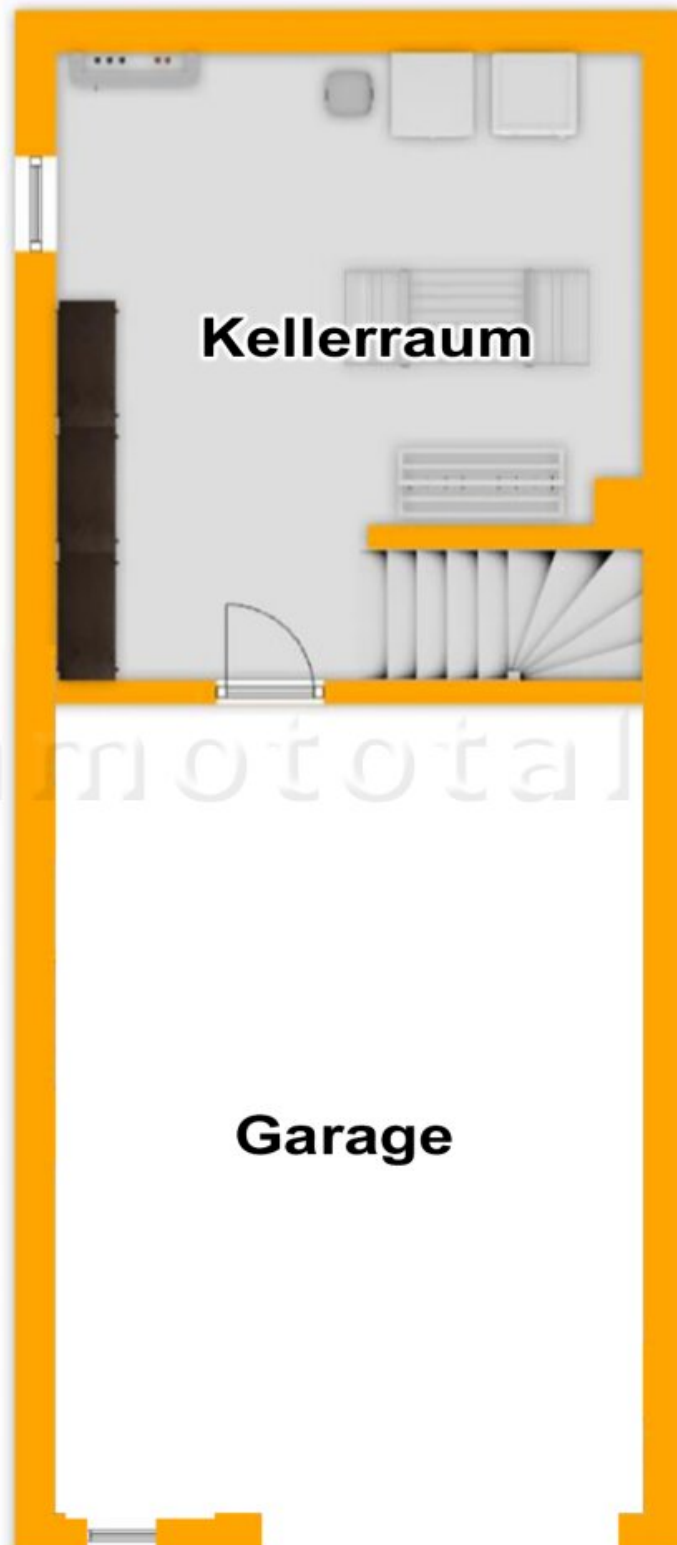
Exposéplan, nicht maßstäblich

DG



Exposéplan, nicht maßstäblich

KG



Kellerraum

Garage

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Diese äußerst gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in der **Speisinger Straße, in der Nähe des Rosenhügels** im 13. Wiener Gemeindebezirk, einer Wohngegend, die für ihre grüne Umgebung und die ausgezeichnete Lebensqualität geschätzt wird. Die Lage verbindet ein **familienfreundliches Umfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur**: Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe, ebenso wie die Straßenbahnlinie 60 mit direkter Anbindung zur U4 Hietzing bzw. dem Westbahnhof. Naherholungsgebiete wie der **Lainzer Tiergarten** oder der **Schönbrunner Schlosspark** sind rasch erreichbar und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten **im nahegelegenen Mauer** tragen zusätzlich zur Attraktivität des Standortes bei.

Der **Erstbezug erfolgte im Jahr 2010**. Das Haus wurde in **solider Ziegel-Massivbauweise (25 cm) mit 8 cm Vollwärmeschutz** errichtet. Es überzeugt durch seine durchdachte Grundrissgestaltung sowie die optimale **Ost-West-Ausrichtung**, die für lichtdurchflutete Räume sorgt. Ein großzügiges Wohnzimmer mit Schwedenofen, ein **gepflegter uneinsehbarer Garten mit westseitiger Terrasse** und insgesamt **vier Schlafzimmer** machen diese Liegenschaft zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf Wohnkomfort und ein naturnahes Umfeld legen.

360°-GRAD TOUR: Besichtigen Sie dieses Einfamilienhaus mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

AUSSTATTUNG:

- 5 Zimmer
- **Küchenanschlüsse vorbereitet**
- 3 WC, 2 Bäder
- Gläserner Windfang
- Kellergeschoß mit Abstellraum und Garage (mit E-Ladestation)
- Parkettböden, Fliesen in den Sanitärräumen, wunderschöne Holz-Stiegenaufgänge ins OG und ins DG

- Über dem Dachgeschoss befindet sich ein begehbare Spitzboden
- Gartenterrasse (12 m²)
- Wunderschön gepflegter und begrünter Garten mit insgesamt ca. 162 m² (Westgarten sowie Vorgarten)

HEIZUNG:

Gas-Etagenheizung (Kombitherme)

FENSTER und TERRASSENTÜREN:

Kunststofffenster- und -türen mit 2-fach Isolierverglasung und mit erhöhtem Schallschutz

MÖBLIERUNG:

Die Übergabe erfolgt unmobiliert

GARAGE:

ca. 27 m² mit E-Ladestation

Im Vorgarten vor der Garage befindet sich ein KFZ-Abstellplatz

VERKEHRSANBINDUNG:

Straßenbahn: 60 (Station Sillerplatz oder Riedlgasse)

Bus: 56A, 56B

Lokalbahnhof Preyergasse/Speising (S-Bahn S80) ca. 1,3 km

INFRASTRUKTUR:

Sportmöglichkeiten, Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten (BILLA-Plus) in näherer Umgebung sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur.

BEZIEHBAR:

kurzfristig nach Kaufvertrag

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap