

**STÄDTISCHE NÄHE UND NATURNAHES WOHNEN •
4-Zimmer Einfamilienhaus in idyllischer Grünruhelage in
Dornbach!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 5630/435

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1963
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	190,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	34,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 289,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,33
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

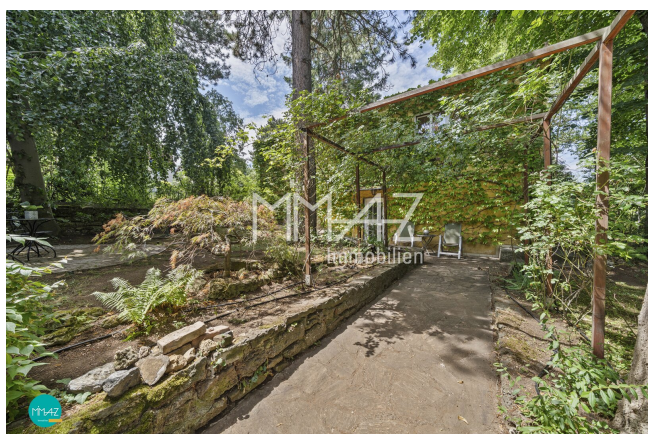
39.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien





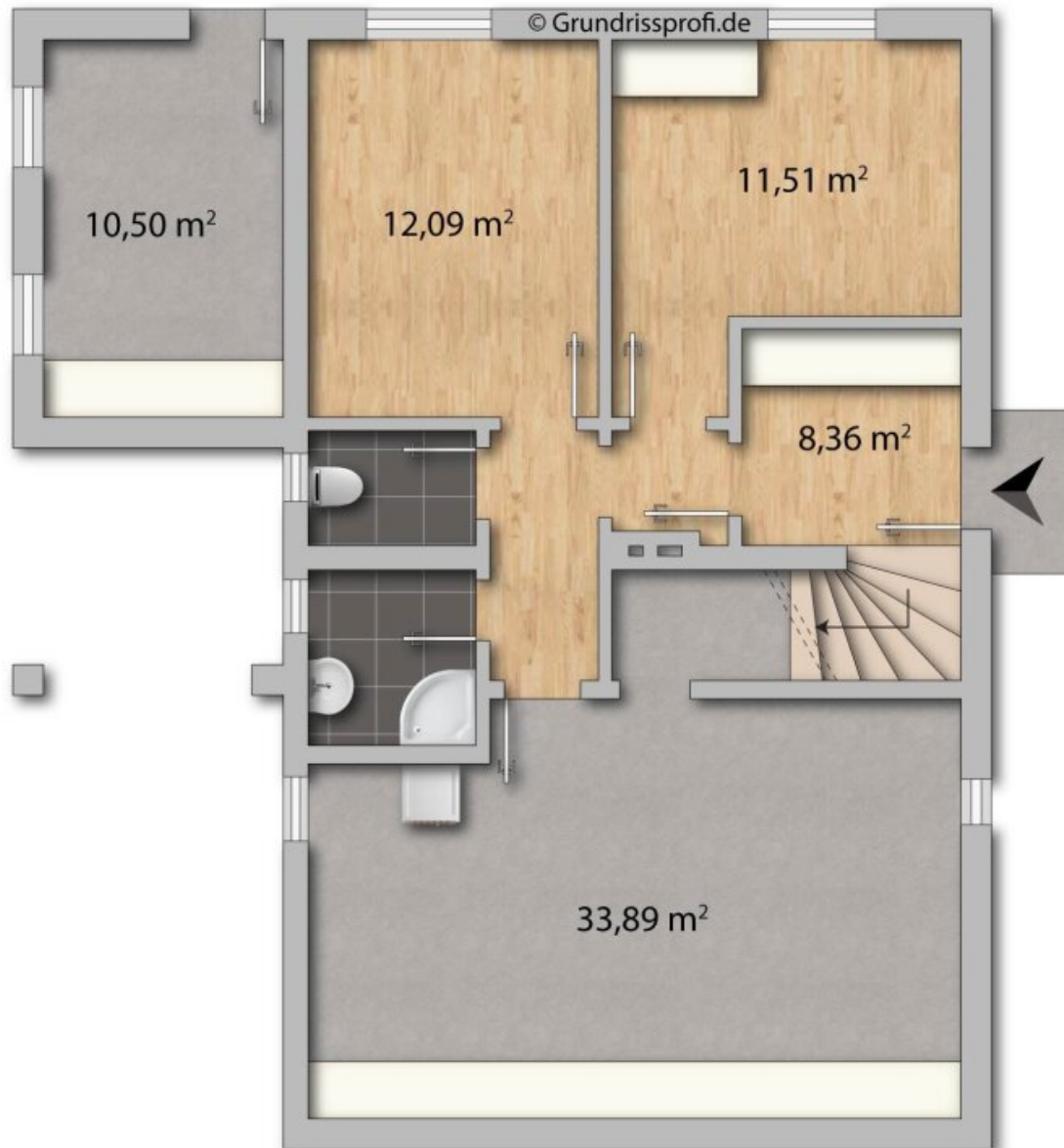












Objektbeschreibung

GRÜNES REFUGIUM IM HERZEN DORNBACHS - EIN RÜCKZUGSORT MIT ZUKUNFT

Im **villenartig verbauten Gebiet** in **besten Lage Dornbachs** befindet sich dieses **versteckte Juwel** mit **individuellen Gestaltungsmöglichkeiten** auf einer **Grundstücksfläche** von **ca. 850m²**. Eingebettet in **viel Grün** bietet diese besondere Immobilie ein **hohes Maß an Privatsphäre** und **wohngesundes Umfeld**.

Gegenständliches Haus (Wohnhaus B) befindet sich im **hinteren Teil einer Liegenschaft**, an der bereits Wohnungseigentum mit einem zweiten Haus (Wohnhaus A, vorne an der Straße) begründet wurde. Der **rückwärtige Bereich** des Grundstücks, der über einen Gehweg von der Straße erreichbar ist, besticht durch seine **grüne Einbettung** – ein Ort, an dem Sie den Alltagslärm hinter sich lassen und **die Ruhe genießen** können.

Das **Einfamilienhaus** verfügt insgesamt über eine **Nutzfläche von ca. 190m²**, die sich auf ein **Tief- und Erdgeschoss** erstreckt:

Tiefgeschoss:

Über den **Eingangsbereich** sind **2 Räume**, die als Kinderzimmer genutzt wurden, sowie der **große Hobby/Kellerraum** (mit Waschmaschinenanschluss und Heizungsanlage/Gaskessel) zentral erreichbar. Ebenso befinden sich hier ein **Badezimmer** mit Dusche, ein separates WC und ein von außen begehbarer Keller-/Abstellraum.

Erdgeschoss:

Über den **Stiegenaufgang** im Eingangsbereich gelangt man zur zweiten Ebene, die über ein großzügiges **Wohnzimmer**, ein **Schlafzimmer**, eine **Küche** sowie ein **Badezimmer** mit Dusche und Wanne und ein sep. WC verfügt. Das Herzstück ist das **helle Wohnzimmer** mit **traumhaften Ausblick** und Ausgang auf die **ca. 20m² große Südterrasse!**

Alle **Wohnräume** sind mit einem **Parkett- oder Laminatboden** verlegt, die **Nassräume** und der Keller sind **verflies**. Die **Fenster** sind mit einer **2-fach Verglasung** ausgestattet.

Beheizt wird mittels Gas, der Kessel befindet sich im Heizungsraum im Keller.

Ein **Garagenplatz** kann im Wohnhaus A auf Wunsch angemietet werden.

Die **Quartalskosten** für die Grundsteuer und die Müllabfuhr betragen ca. €385,-

Insgesamt überzeugt das Ensemble aus einer perfekten Mischung aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen – ideal für alle, die Nähe zur City suchen, ohne die

Vorzüge einer grünen Wohngegend vermissen zu wollen!

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Originalpläne
- Energieausweis

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Grundstücksfläche ca. 850 m²
- Erdgeschoss inkl. Terrasse ca.105 m²
- Tiefgeschoss inkl. Keller ca. 85 m²
- Terrasse ca. 20 m²
- 1 Garagenplatz anmietbar
- Toplage in Dornbach
- Ab sofort verfügbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap