

**\*TRAUMHAUS\* Rares Einfamilienhaus mit Charakter und herrlichem Garten**



**Objektnummer: 2406**

**Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	234,90 m²
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	62,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 169,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Paul Zödi**

ZÖDI Immobilien GmbH  
Schopenhauerstraße 26 / 1  
1180 Wien

T +43 1 955 04 70  
H +43 676 751 89 71



































## Objektbeschreibung

**\*ABSOLUTE RARITÄT\*... TRAUMHAUS auf mehreren Ebenen mit Wintergarten, großer Garage und nettem Garten.**

---

**IHR TRAUM vom Einfamilienhaus mit Garten - "Perfekt für größere Familien"**

---

**\*EXTRAVAGANT\* - \*SPANNENDER GRUNDRISS\* - \*LIFESTYLE PUR\***

---

Dieses **stilvolle Haus wurde 1997 ausgebaut**, verfügt über eine **Gesamtfläche iHv. ca. 234,9 m²** und teilt sich auf mehrere Ebenen auf:

**EG: ca. 71,96 m² - Vorraum, Badezimmer/WC, große Küche mit Essplatz, Wohnzimmer, Schlafzimmer plus herrlicher Wintergarten**

**1. Stock: 65,51 m² - 3 Zimmer plus Badezimmer/WC**

**2. Stock: 32,13 m² - offene Galerie mit 2 individuell nutzbaren Räumen**

**Keller: ca. 65 m²**

**Garage: ca. 27,13 m²**

**Grundstück: 503 m²**

Durch strategische und gezielte Verschönerungsmaßnahmen kann man das charmante Haus gezielt modernisieren und seine individuelle Note miteinbringen. Das Haus hat eine **besondere Atmosphäre ist äußerst hell und lebenswert. "ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST"**

### **HARD FACTS:**

- EINZIGARTIGE ARCHITEKTUR
- TOP-LAGE



- Beste Infrastruktur
- Smarter Grundriss
- Herrlicher GARTEN mit Terrasse und Pergola
- 2 Bäder und WCs
- Großer Keller - individuell nutzbar
- Garage für 2 Autos
- Netets Gartenhäuschen

#### **HIGHLIGHTS AUSSTATTUNG:**

- Teilweise neue Fenster
- Heizung: Gas, Pelletofen und Kamin
- Moderne Einbauküche
- Traumhafter Garten mit Terrasse und Pergola sowie Bewässerungsanlage
- Herrlicher Wintergarten
- Galeriemäßiger Oberster Stock



- Keller (jeder Raum mit kleinem Fenster und Heizung)
- Elektrisches Gartentor
- Elektrisches Garagentor

---

**"JETZT SCHNELL SEIN"** - VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN UND SICHERN SIE SICH DIESE RARITÄT IN BESTLAGE.

Ihr **Vorteile** auf einen Blick:

- **LAGE LAGE LAGE**
- **Ideal für Familien**
- **Perfekte Wertanlage in hervorragender Mikrolage**

**"Das PERFEKTE HAUS MIT VIEL POTENTIAL - IHRE CHANCE AUFS EIGENHEIM"**

**SPAREN SIE JETZT BEIM KAUF 1,1% GRUNDBUCHEINTRAGUNGSGEBÜHR SOWIE 1,2% PFANDRECHTEINTRAGUNGSGEBÜHR (Obergrenze beachten)!!!**

**TIPP:** Lassen Sie sich zusätzlich exklusiv und kostenlos hinsichtlich einer passenden **Finanzierung beraten!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap