

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



Objektnummer: 2406

Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

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, Pelletoffen 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