GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS AUF TRAUMHAFTEN GRUNDSTÜCK IN SONNIGER, RUHIGER SIEDLUNGSLAGE



Objektnummer: 2017552

Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und Verwaltungs. GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1930
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	184,17 m²
Nutzfläche:	216,01 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	640,00 m²
Keller:	31,84 m²
Heizwärmebedarf:	G 342,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,00
Kaufpreis:	1.295.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Leopold Wildner

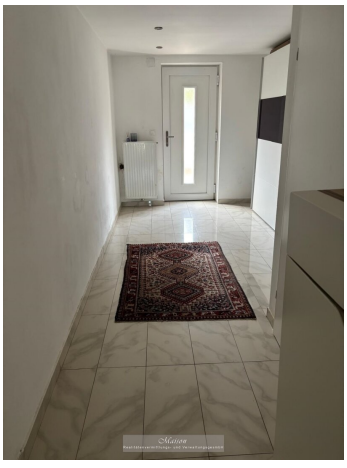




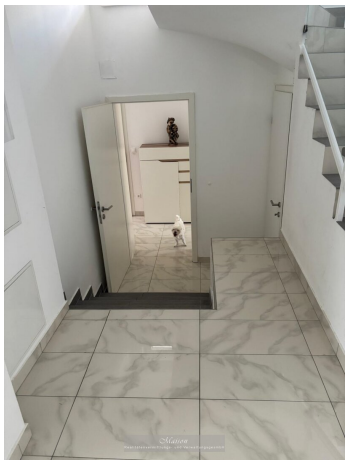


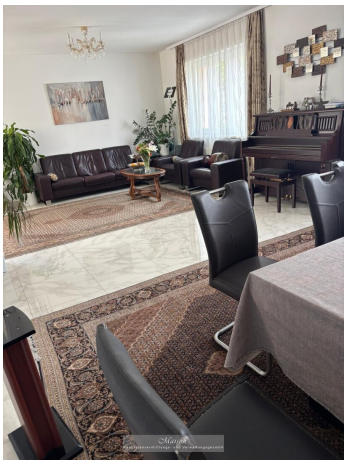


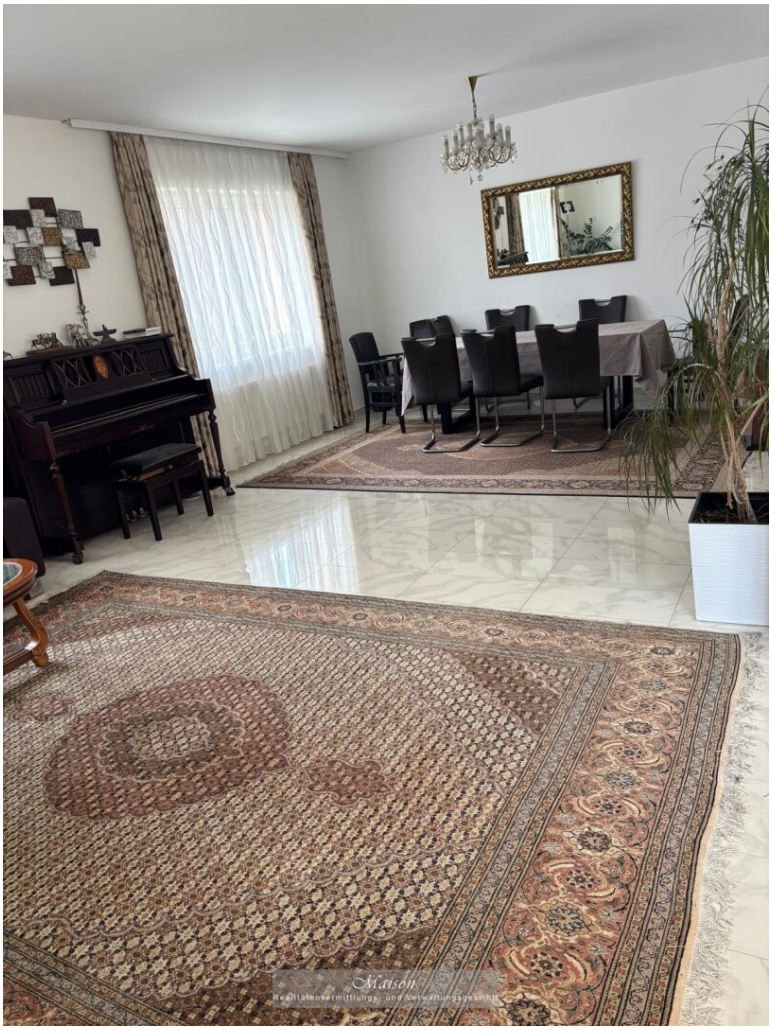


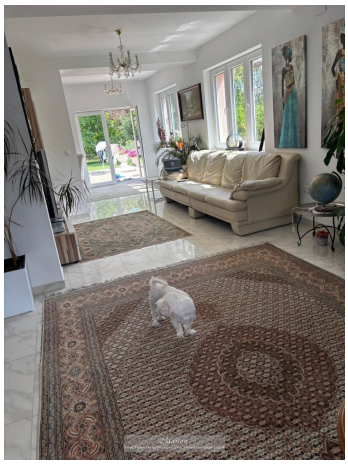



Maison
Realitätenvermittlungs- und Verwaltungsgesmbh





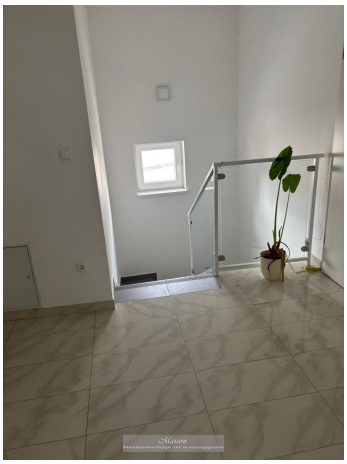












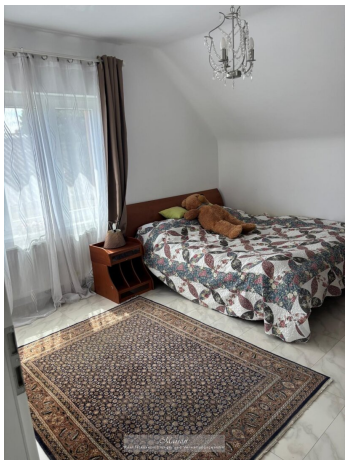










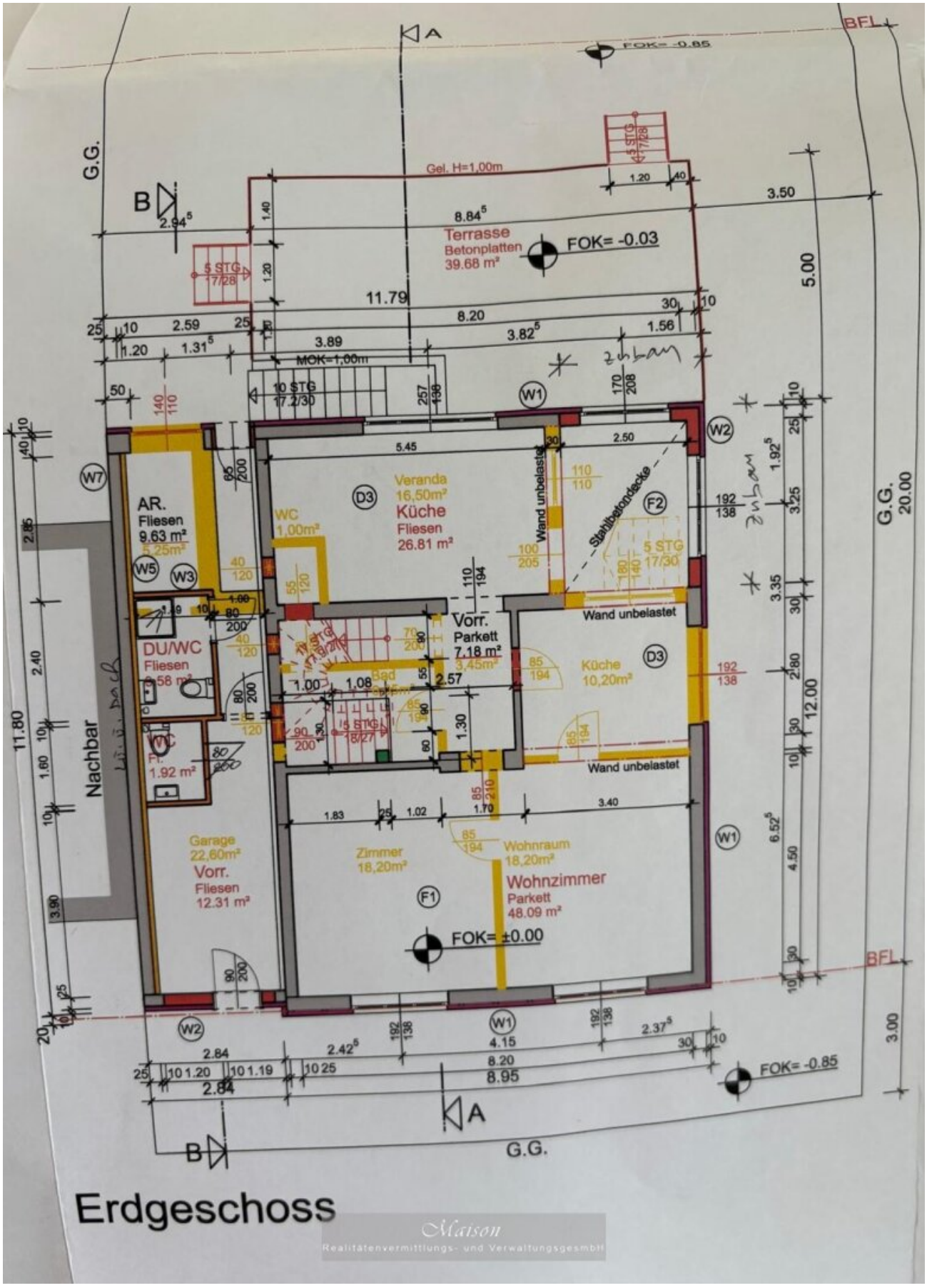






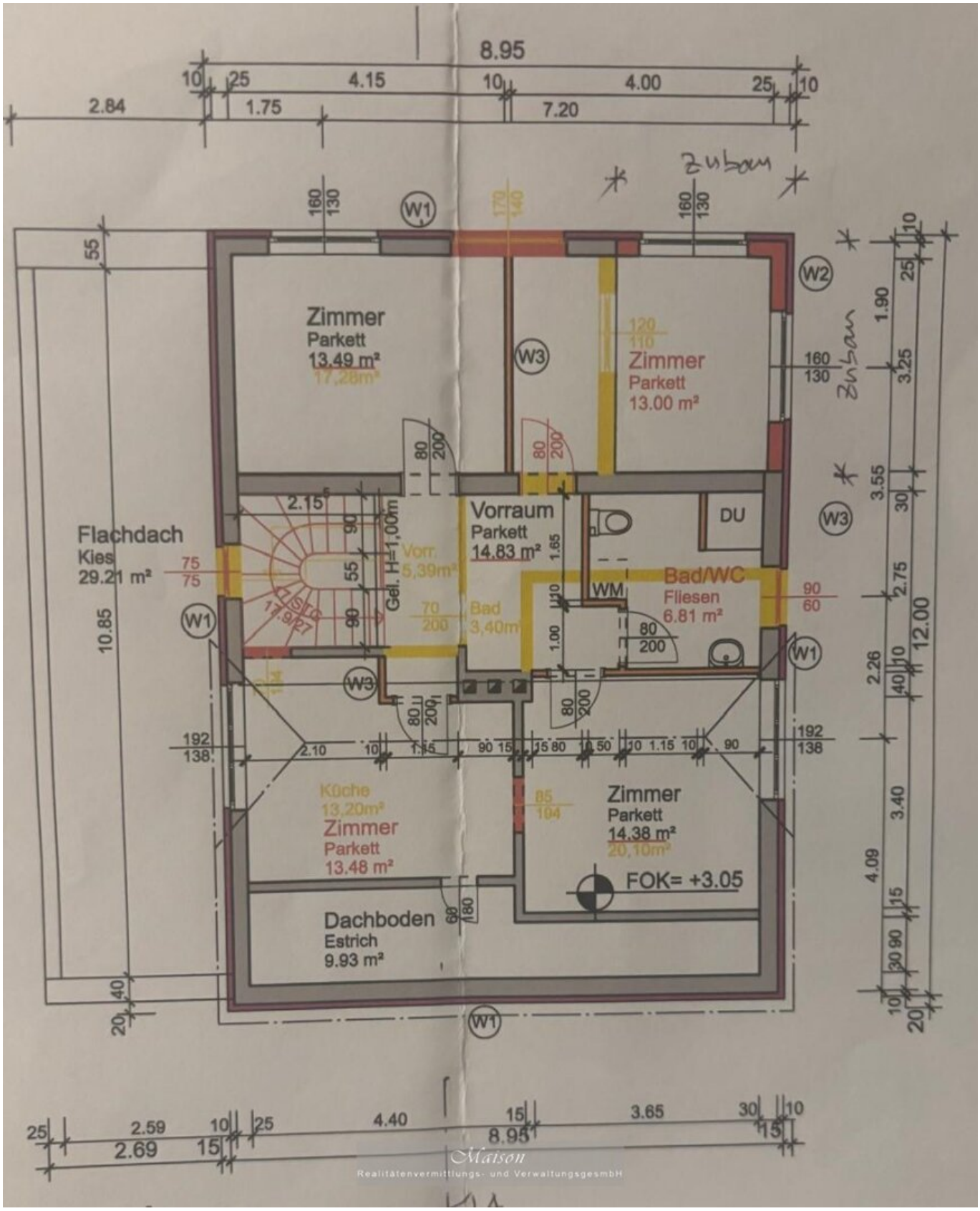


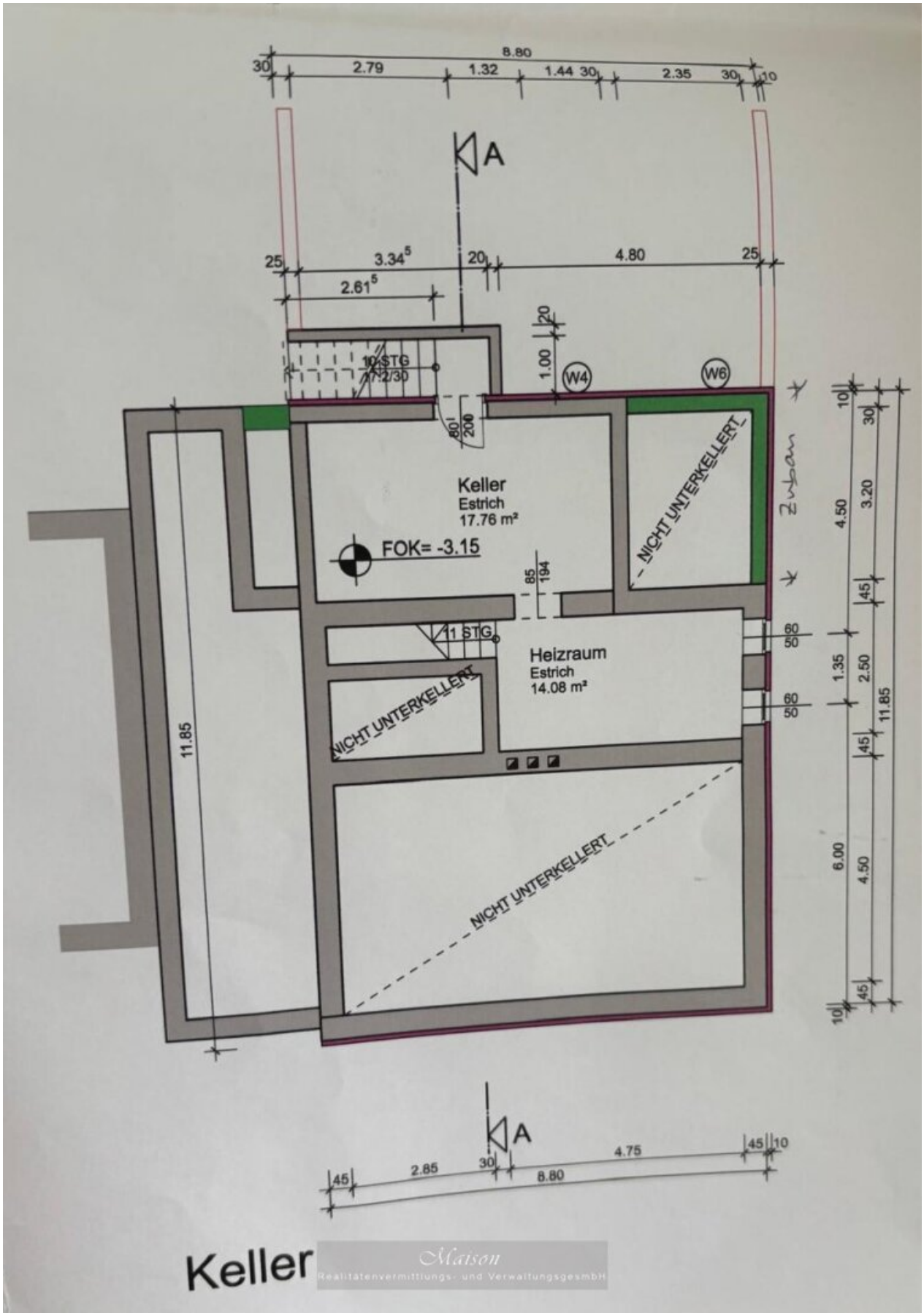




Erdgeschoss

Maison
Realitätenvermittlungs- und Verwaltungsgesmbh


8.95
2.84
1.75
7.20
4.15
4.00
Zubau
Zimmer
Parkett
13.49 m²
17,28m²
Zimmer
Parkett
13.00 m²
Vorraum
Parkett
14.83 m²
DU
Bad/WC
Fliesen
6.81 m²
WM
Bad
3,40m²
Vorr.
5,39m²
Flachdach
Kies
29.21 m²
Gel. H=1,00m
Küche
13,20m²
Zimmer
Parkett
13.48 m²
Zimmer
Parkett
14.38 m²
20,10m²
FOK= +3.05
Dachboden
Estrich
9.93 m²
W1
W2
W3
12.00
10.85
2.69
8.95
Maison
Realitätenvermittlungs- und Verwaltungsgesmbh



Keller

Maison
Realitätenvermittlungs- und Verwaltungsgesmbh

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses traumhafte **Einfamilienhaus** im begehrten **23. Bezirk** vereint modernes Wohnen mit einer herrlichen Lage und ist der perfekte Ort für Familien und Naturliebhaber.

Es präsentiert sich ein teilunterkellertes, vor ca. 6 Jahren **topsaniertes Bestandsobjekt** aus den 1930er Jahren, welches in massiver **Ziegelbauweise** errichtet wurde, mit einen schönen **gepflegten und uneinsichtigen Garten** mit einem **großen** Pool und einer ca. **40 m² großen Terrasse.**

Mit einer großzügigen **Wohnfläche von 185 m²** bietet dieses neuwertige Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein **48m² großes Wohnzimmer** mit einer **offener 27m² großen Wohnküche**, ein separates **Schlafzimmer mit integrierten Badezimmer** und im Obergeschoß **vier Schlafzimmer** und ein **Fliesenbad mit Dusche und WC,** die Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables Leben ermöglichen. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Spielzimmer – hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort.

Genießen Sie die Vorzüge einer offenen Wohnküche, die nicht nur funktional ist, sondern auch den idealen Raum für gesellige Abende mit Freunden und Familie bietet. Die moderne Ausstattung mit **Fliesen**, eine **Gaszentralheizung** sorgt für ein behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Das **790m² große Grundstück** mit **automatischen Bewässerungsanlage** und **Mähroboter** sowie **zwei Gartenhütten** vervollständigen dieses Angebot. Der Garten, die Terrasse und das großzügige Pool sind wahre Oasen der Ruhe, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen die Sonne auf Ihrer Ostterrasse genießen oder im Garten mit den Kindern spielen. Der Blick ins Grüne gibt Ihnen das Gefühl, dem hektischen Stadtleben zu entfliehen, während Sie gleichzeitig alle Annehmlichkeiten der Stadt vor der Tür haben.

Die praktische Ausstattung des Hauses umfasst drei WCs und zwei Bäder, die den Komfort für die gesamte Familie erhöhen. Zudem sind Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse vorhanden, sodass Sie auch in puncto Unterhaltung bestens versorgt sind. Ein überdachter Abstellplatz für Ihr Fahrzeug bietet Schutz vor Witterungseinflüssen.

AUSSTATTUNG:

ERDGESCHOSS: Vorraum, WC, große Wohnküche sowie ein großes Wohnzimmer sowie ein separates Schlafzimmer mit integriertem Badezimmer mit Dusche und WC.

OBERGESCHOSS: Vorraum, 4 separat begehbare Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC

KELLERGESCHOSS: 2 Kellerräume, 1 Technikraum

VERSORGUNGSLEITUNGEN: Kanal, Ortswasser, Strom, Gas.

GARTEN: Gepflegter voll eingefriedeter sonniger Ostwest-Garten mit geringem Baumbestand, jedoch mit vielen Obstbäumen (Quitten, Kirschen, Weichsel, Apfel, Trauben, Feigen, Walnuss, Zwetschgen, Marillen, Blutpflaumen) , unterschiedliche Beeren(Johannisbeere, Stachelbeere, Brombeere, Erdbeere), Rollrasen und Swimmingpool

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn und Bahnhof lässt Sie in Windeseile das Herz der Stadt erreichen. Auch der Autobahnanschluss ist schnell zu erreichen, was tägliche Pendelfahrten erleichtert.

Die Umgebung lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Schulen sind in unmittelbarer Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität bei. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum in der Nähe zur Verfügung, sodass Sie alles für Ihren Alltag bequem erreichen können.

Kommen Sie und entdecken Sie die perfekte Symbiose aus modernem Wohnkomfort und naturnahen Erholungsmöglichkeiten in diesem einzigartigen Einfamilienhaus. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Schmuckstück verzaubern!

Der Kaufpreis von **1.295.000,00 €** ist eine Investition in Ihr zukünftiges Glück. Warten Sie nicht zu lange – solche Gelegenheiten sind rar!

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der **Mobilnummer 0664/358 26 75** zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter leopold.wildner@maison.at.

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG:

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
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