

**Großzügliches Familienrefugium in absoluter Ruhelage –
charmantes Wohnhaus auf 1.000 m² Traumgrundstück in
1220 Wien**



LIFESTYLE
PROPERTIES

Objektnummer: 5102

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,36 m ²
Nutzfläche:	257,47 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	840,00 m ²
Keller:	51,11 m ²
Kaufpreis:	840.000,00 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephan Wallner

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

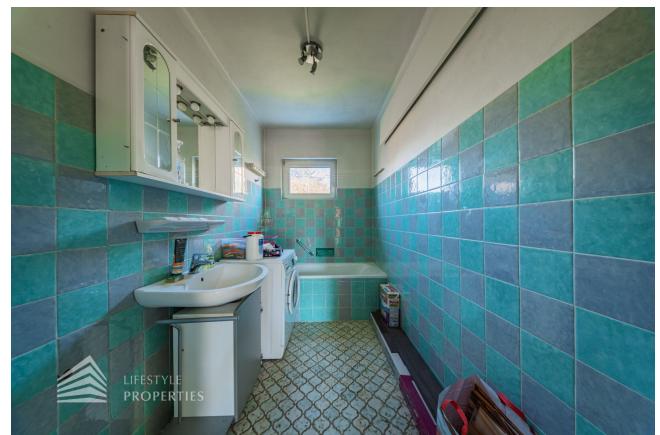
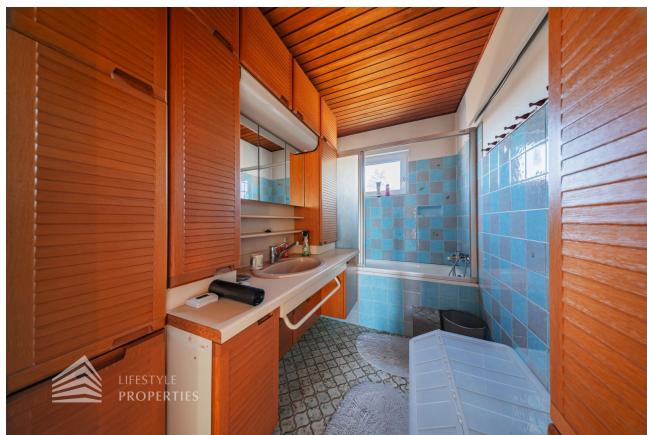


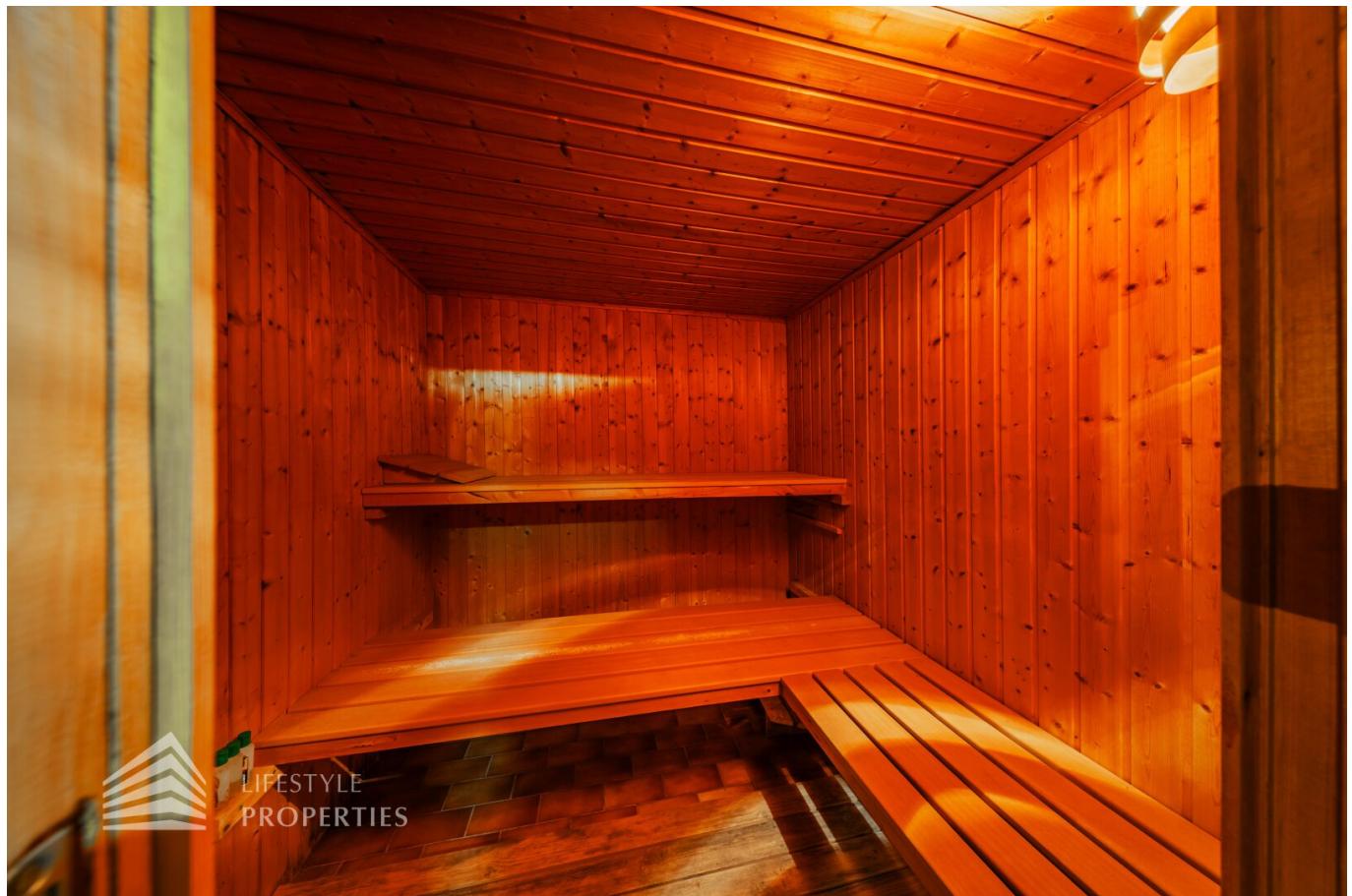




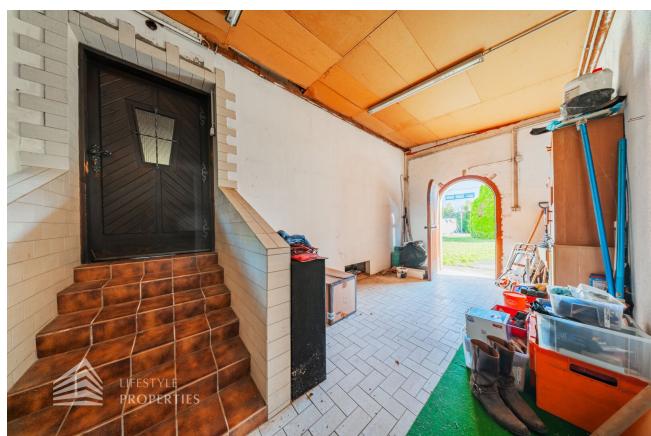








LIFESTYLE
PROPERTIES



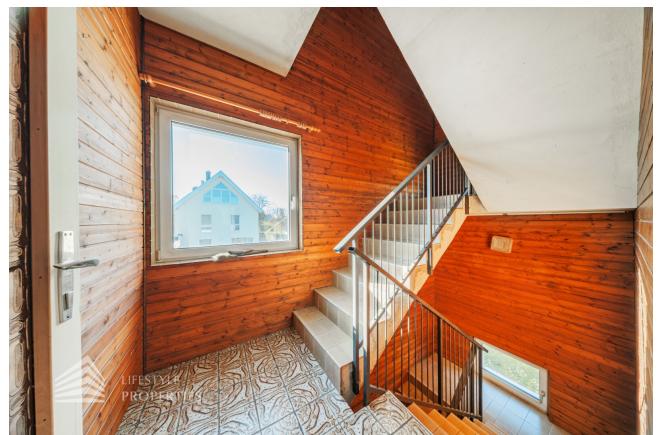
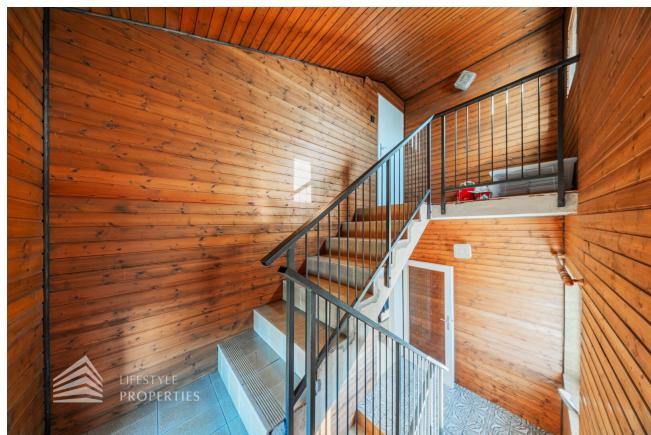
LIFESTYLE
PROPERTIES

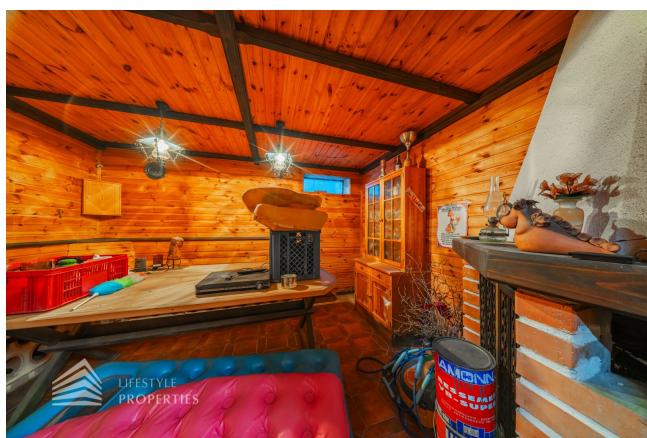






LIFESTYLE
PROPERTIES

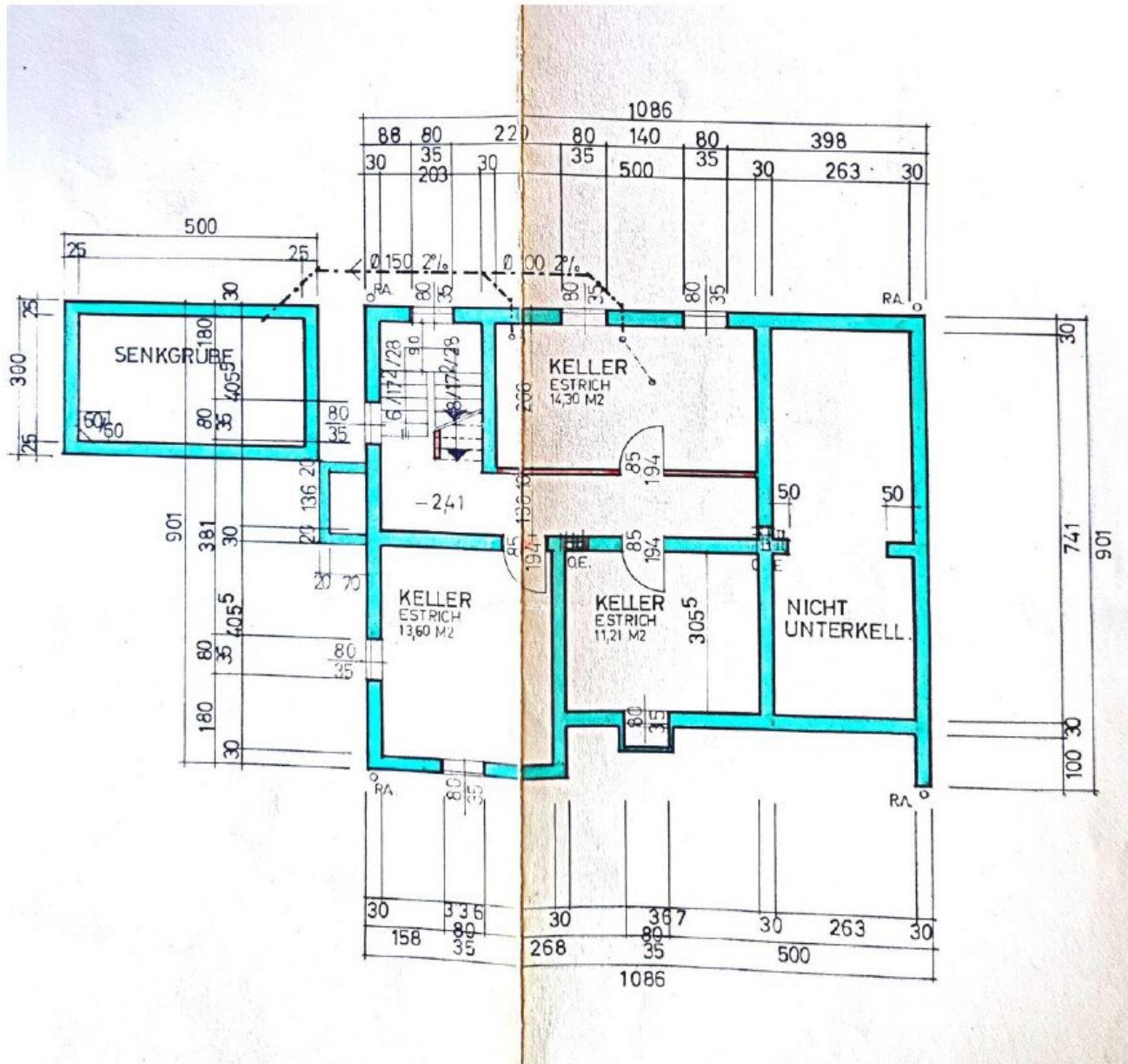




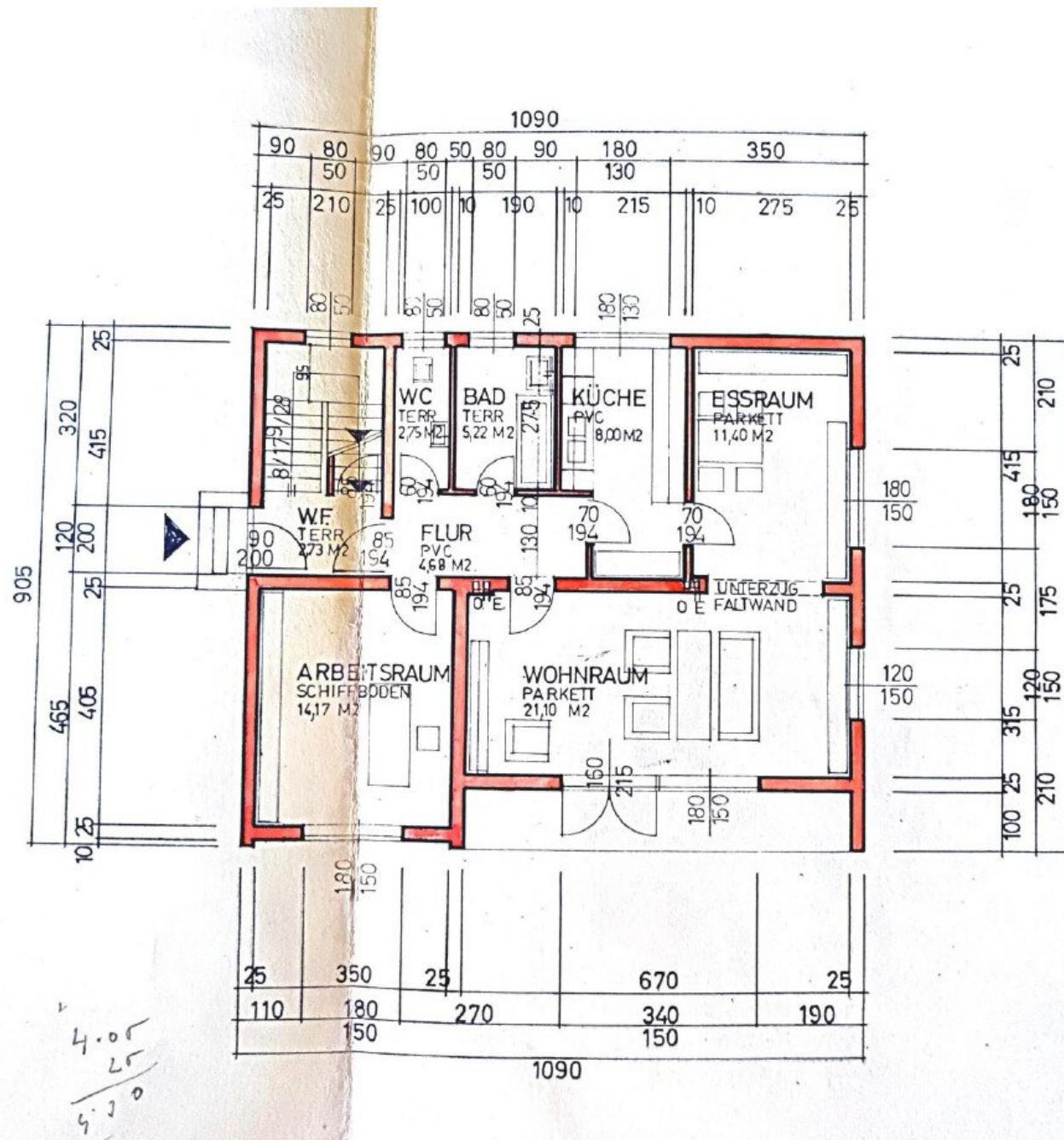




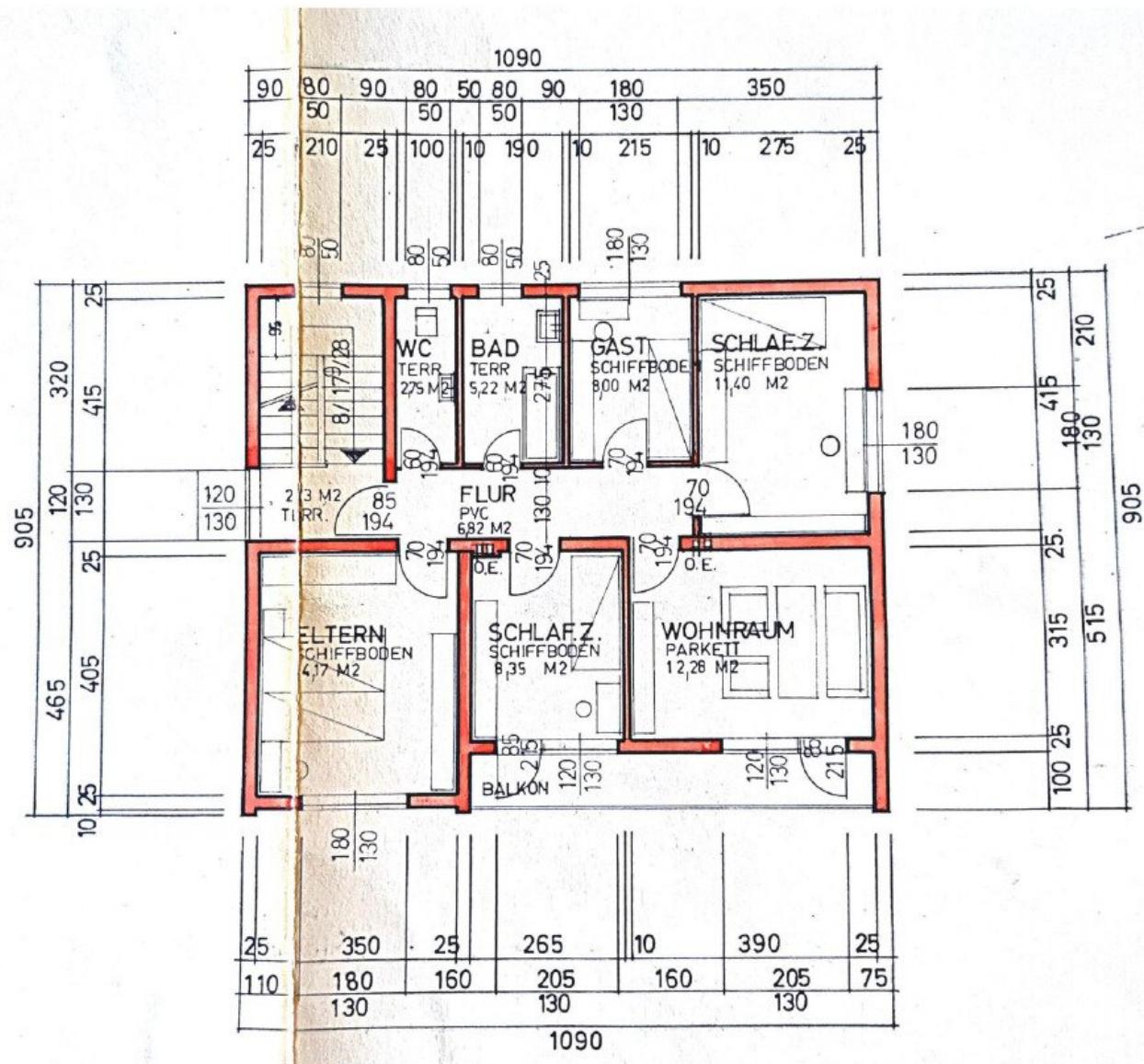
Keller



Erdgeschoß



OG



Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Zweifamilienhaus im 22. Wiener Gemeindebezirk.

Das im Jahr 1965 errichtete Haus befindet sich auf einem rund 1.000 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von etwa 146 m² und eignet sich perfekt für Familien, die viel Platz, Gestaltungsspielraum und ein idyllisches Wohnumfeld suchen. Der herrliche, weitläufige Garten mit rund 840 m² schafft eine Atmosphäre, die man in Wien nur selten findet und lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein.

Das Haus erstreckt sich über zwei Wohnebenen mit einem Erdgeschoss von ca. 75 m² und einem Dachgeschoss von ca. 72 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch ein überwiegend unterkellertes Untergeschoss mit etwa 51 m². Die Raumaufteilung ist flexibel und ermöglicht sowohl die Nutzung als Einfamilienhaus als auch als Mehrgenerationen-Lösung. Insgesamt stehen sechs Zimmer sowie ein Gästezimmer zur Verfügung, wodurch große Familien, Home-Office-Bedürfnisse problemlos Platz finden. Eine Sauna rundet das Angebot optimal ab.

Eine Garage mit etwa 60 m² sowie weitere Außenstellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten. Die Liegenschaft verfügt über eine Zentralheizung, wobei sowohl Elektro- als auch Ölheizung gegeben sind. Eine gepflegte Einbauküche sowie ein kleiner Terrassenbereich von etwa 3 m² runden das Angebot ab. Der Zustand ist sehr gut und bietet eine solide Basis für individuelle Modernisierungen oder persönliche Ausbauwünsche.

Das Erdgeschoss teilt sich auf in einen großzügigen Wohnraum mit angrenzendem Essbereich, eine Küche, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer und ein separates WC. Über die Treppen gelangen Sie in das Obergeschoss, welches über 4 Zimmer, ein Gästezimmer und ein Badezimmer sowie ein separates WC verfügt. Der Balkon befindet sich ebenfalls in diesem Geschoss. Im Keller finden Sie 3 Räume, welche sich für unterschiedlichste Nutzung anbieten.

Die Lage überzeugt durch absolute Ruhe, kombiniert mit guter Anbindung: Buslinien wie der 24A und 89A sind in wenigen Minuten erreichbar, die U-Bahn-Station Aspern Nord befindet

sich in kurzer Fahrdistanz. Nahversorger, Schulen und Freizeitmöglichkeiten liegen im nahen Umfeld.

Für Familien, die in Wien Wohnen mit Natur und Großzügigkeit verbinden möchten, ist dieses Objekt eine seltene Gelegenheit. Die bestehende Widmung W 1 6,5 m o 25 % bietet zudem zusätzliche Perspektive für zukünftige Gestaltungs- oder Ausbaumöglichkeiten.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Stephan Wallner

national - Tel: [0664 5228831](tel:06645228831)

international - Tel: [+43 664 5228831](tel:+436645228831)

e-mail: wallner@lifestyle-properties.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <4.000m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <5.000m

Geldautomat <4.500m

Post <5.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <4.000m

Straßenbahn <4.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap