

## Charmantes Eigenheim mit Pool und stilvollen Details



**Objektnummer: 55536**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	181,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	108,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 50,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Stummer**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488  
H +4366499651213

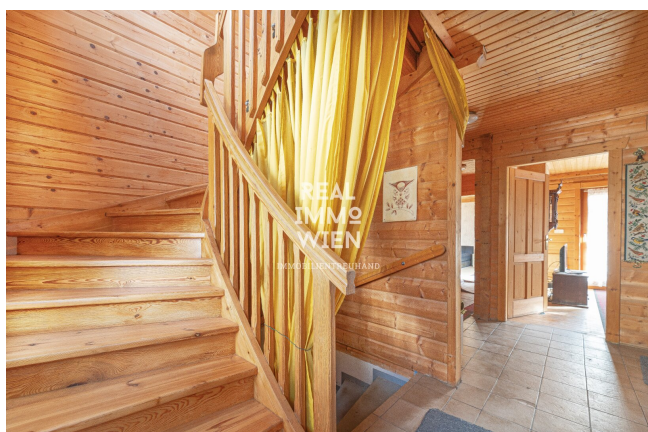


















REAL  
IMMO  
WIE

IMMOBILIENTREUHAND

Architectural floor plan of the second floor of the 'Haus der Wissenschaften' in Berlin. The plan shows a large central hall (HALL 15.59.2) with a staircase (STAIRS) and a small room (ROOM 15.59.1). To the left is a large room (HALL 16.01.2) with a staircase (STAIRS) and a small room (ROOM 16.01.1). To the right is a large room (HALL 17.01.2) with a staircase (STAIRS) and a small room (ROOM 17.01.1). The plan includes dimensions, room numbers, and a north arrow.

Architectural floor plan of a building. The plan shows a staircase in the upper left corner, a central corridor, and several rooms. Dimensions are provided for various sections. The plan is oriented with the north arrow pointing towards the top right.

Key features and dimensions:

- Staircase: 10.00 x 10.00
- Room 1: 10.00 x 10.00
- Room 2: 10.00 x 10.00
- Room 3: 10.00 x 10.00
- Room 4: 10.00 x 10.00
- Room 5: 10.00 x 10.00
- Room 6: 10.00 x 10.00
- Room 7: 10.00 x 10.00
- Room 8: 10.00 x 10.00
- Room 9: 10.00 x 10.00
- Room 10: 10.00 x 10.00
- Room 11: 10.00 x 10.00
- Room 12: 10.00 x 10.00
- Room 13: 10.00 x 10.00
- Room 14: 10.00 x 10.00
- Room 15: 10.00 x 10.00
- Room 16: 10.00 x 10.00
- Room 17: 10.00 x 10.00
- Room 18: 10.00 x 10.00
- Room 19: 10.00 x 10.00
- Room 20: 10.00 x 10.00
- Room 21: 10.00 x 10.00
- Room 22: 10.00 x 10.00
- Room 23: 10.00 x 10.00
- Room 24: 10.00 x 10.00
- Room 25: 10.00 x 10.00
- Room 26: 10.00 x 10.00
- Room 27: 10.00 x 10.00
- Room 28: 10.00 x 10.00
- Room 29: 10.00 x 10.00
- Room 30: 10.00 x 10.00
- Room 31: 10.00 x 10.00
- Room 32: 10.00 x 10.00
- Room 33: 10.00 x 10.00
- Room 34: 10.00 x 10.00
- Room 35: 10.00 x 10.00
- Room 36: 10.00 x 10.00
- Room 37: 10.00 x 10.00
- Room 38: 10.00 x 10.00
- Room 39: 10.00 x 10.00
- Room 40: 10.00 x 10.00
- Room 41: 10.00 x 10.00
- Room 42: 10.00 x 10.00
- Room 43: 10.00 x 10.00
- Room 44: 10.00 x 10.00
- Room 45: 10.00 x 10.00
- Room 46: 10.00 x 10.00
- Room 47: 10.00 x 10.00
- Room 48: 10.00 x 10.00
- Room 49: 10.00 x 10.00
- Room 50: 10.00 x 10.00
- Room 51: 10.00 x 10.00
- Room 52: 10.00 x 10.00
- Room 53: 10.00 x 10.00
- Room 54: 10.00 x 10.00
- Room 55: 10.00 x 10.00
- Room 56: 10.00 x 10.00
- Room 57: 10.00 x 10.00
- Room 58: 10.00 x 10.00
- Room 59: 10.00 x 10.00
- Room 60: 10.00 x 10.00
- Room 61: 10.00 x 10.00
- Room 62: 10.00 x 10.00
- Room 63: 10.00 x 10.00
- Room 64: 10.00 x 10.00
- Room 65: 10.00 x 10.00
- Room 66: 10.00 x 10.00
- Room 67: 10.00 x 10.00
- Room 68: 10.00 x 10.00
- Room 69: 10.00 x 10.00
- Room 70: 10.00 x 10.00
- Room 71: 10.00 x 10.00
- Room 72: 10.00 x 10.00
- Room 73: 10.00 x 10.00
- Room 74: 10.00 x 10.00
- Room 75: 10.00 x 10.00
- Room 76: 10.00 x 10.00
- Room 77: 10.00 x 10.00
- Room 78: 10.00 x 10.00
- Room 79: 10.00 x 10.00
- Room 80: 10.00 x 10.00
- Room 81: 10.00 x 10.00
- Room 82: 10.00 x 10.00
- Room 83: 10.00 x 10.00
- Room 84: 10.00 x 10.00
- Room 85: 10.00 x 10.00
- Room 86: 10.00 x 10.00
- Room 87: 10.00 x 10.00
- Room 88: 10.00 x 10.00
- Room 89: 10.00 x 10.00
- Room 90: 10.00 x 10.00
- Room 91: 10.00 x 10.00
- Room 92: 10.00 x 10.00
- Room 93: 10.00 x 10.00
- Room 94: 10.00 x 10.00
- Room 95: 10.00 x 10.00
- Room 96: 10.00 x 10.00
- Room 97: 10.00 x 10.00
- Room 98: 10.00 x 10.00
- Room 99: 10.00 x 10.00
- Room 100: 10.00 x 10.00

The floor plan shows a rectangular building with an overall width of 12.40m and a total depth of 10.00m. The layout includes a staircase on the left, a central hall, a kitchen (3.43m x 3.70m), a living area (3.3m x 3.3m), and a bedroom (3.3m x 3.3m). Various internal dimensions and room labels are provided throughout the plan.



## Objektbeschreibung

**Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.**

360°- 3D Besichtigung **Link:** <https://my.matterport.com/show/?m=engwu5iK3MV>

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer begehrten Lage Wiens - dem 22. Bezirk. Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und grünen Gegend und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Wohnkomfort und idyllischer Natur.

Das Haus erstreckt sich über großzügige 181 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Die Grundstücksfläche beträgt 554 m<sup>2</sup>. Mit 4 geräumigen Zimmern, 2 Bädern und 2 WCs ist genügend Raum für Privatsphäre und gemeinsame Momente gegeben. Der großzügige Wohnbereich, der sich in eine offene Küche integriert, lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie ist der idyllische Grünblick, den Sie aus nahezu jedem Raum genießen können. Der atemberaubende Ausblick auf die umliegende Natur und den eleganten Swimmingpool schafft eine unvergleichlich entspannte Atmosphäre und verleiht dem Anwesen eine besondere Note. Im liebevoll gestalteten Garten befindet sich zudem ein stilvoller Brunnen, der das harmonische Gesamtbild perfekt abrundet. Ein zusätzlicher Vorteil dieses Brunnens liegt in der autarken Wasserversorgung – für die Gartenbewässerung sowie die Befüllung des Pools fallen keine Wasserabgaben an die Stadt Wien an.

Das Haus ist mit Fliesen ausgestattet und wird durch eine Gasheizung beheizt, was für angenehme Wärme in den kalten Monaten sorgt. Das Bad mit Fenster und das separate WC bieten zusätzlichen Komfort. Die Dachform des Hauses, ein klassisches Satteldach, verleiht dem Gebäude eine zeitlose Eleganz.

Der Keller hat eine Fläche von ca. 108 m<sup>2</sup> und umfasst 2 großzügige Lagerräume, die sich hervorragend für Werkangelegenheiten eignen, Heiz und Trockenbereiche sowie ein extra Bürozimmer. Dieses zusätzliche Platzangebot macht die Immobilie noch vielseitiger und bietet Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die beiden Stellplätze, die Ihnen das lästige Parkplatzen ersparen und für eine stressfreie Anreise sorgen. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal - eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

*Diese einzigartige Immobilie lässt keine Wünsche offen – vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!*

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFlicht GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

<http://www.realimmo.wien>

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap