

**Wo Sonne, Wasser und Raum sich treffen – Ihr neues  
Familienglück nahe oberem Mühlwasser + Klimaanlage +  
uneinsichtiger Garten + Stellplatz + Eigengrund**



**Objektnummer: 291744**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Biberhaufenweg
Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,51 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	118,50 m²
Kaufpreis:	789.000,00 €
Provisionsangabe:	

28.404,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



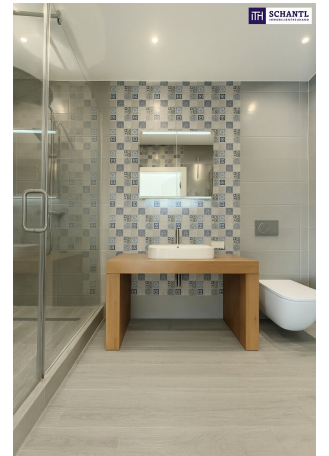
**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien







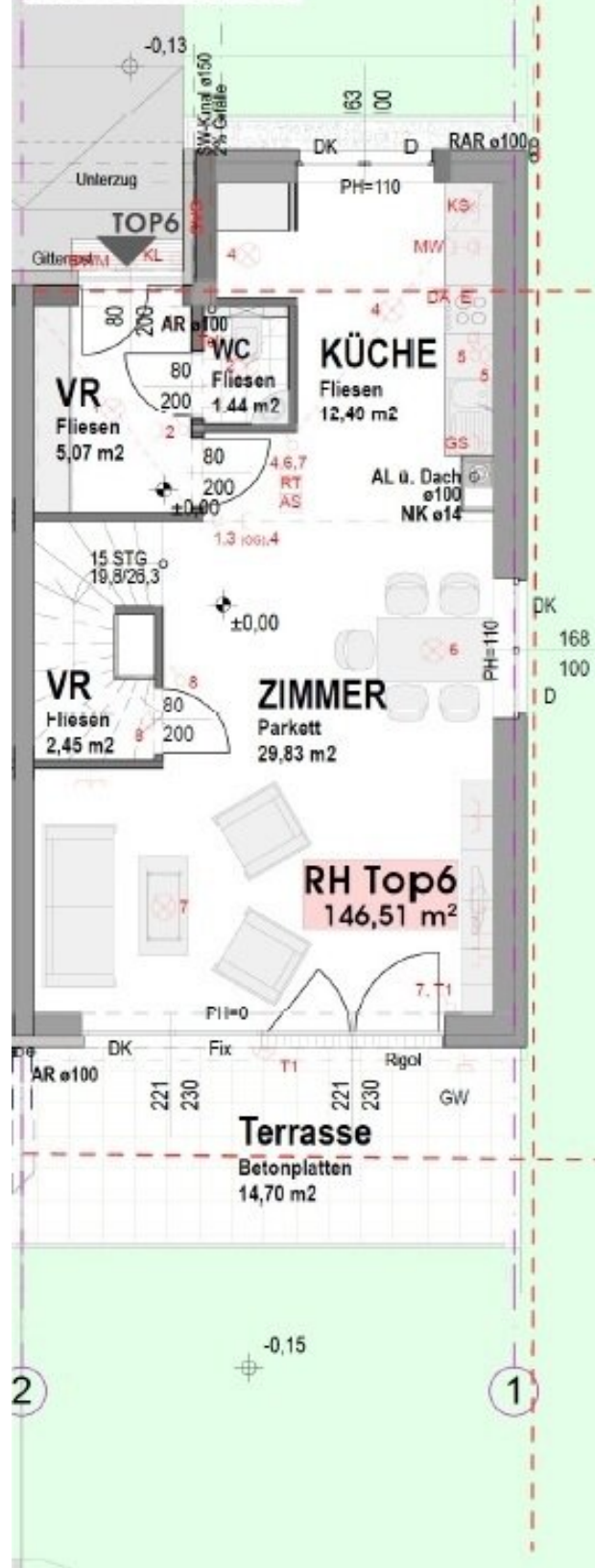








## ERDGESCHOSS

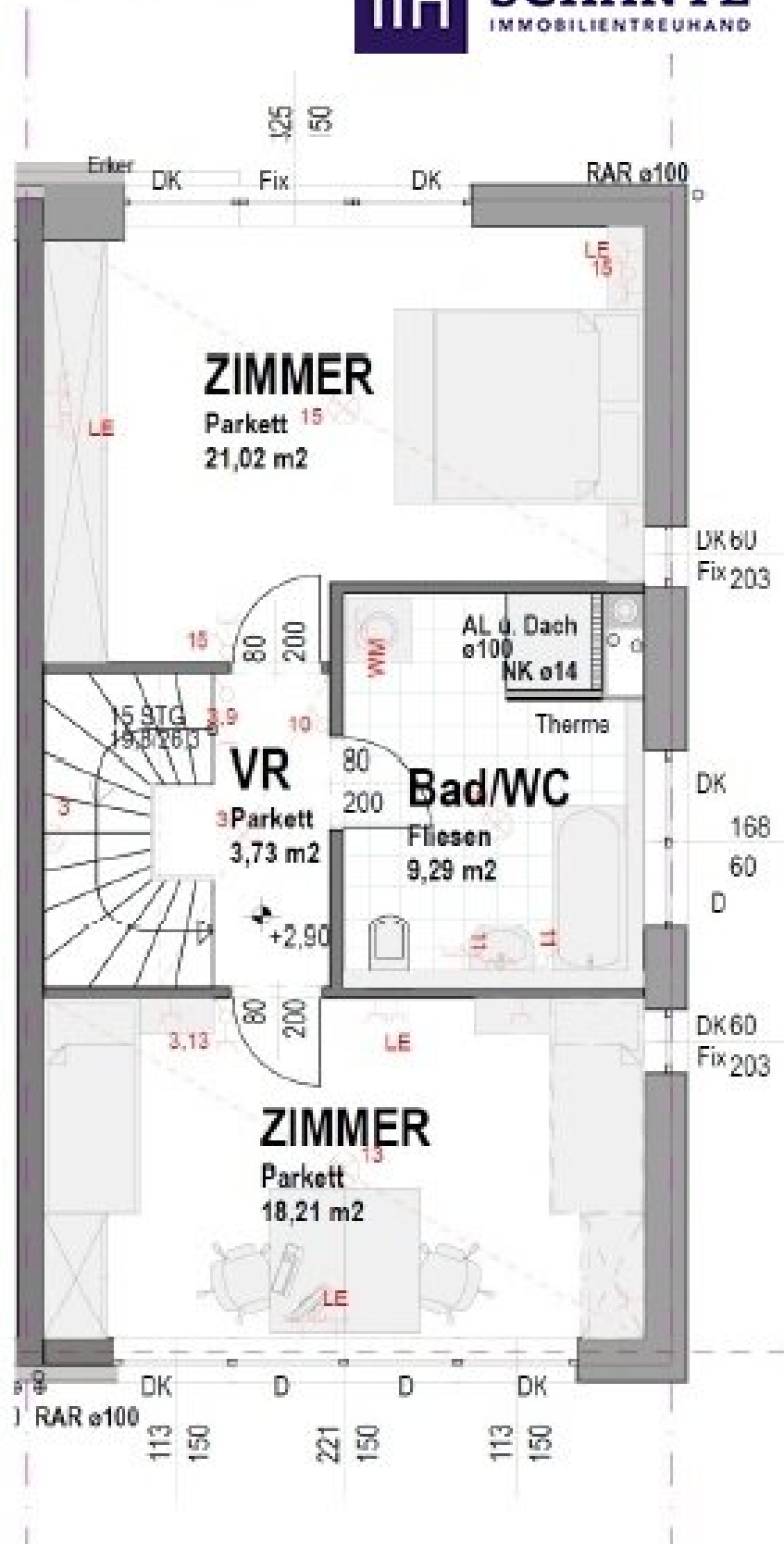




# OBERGESCHOSS



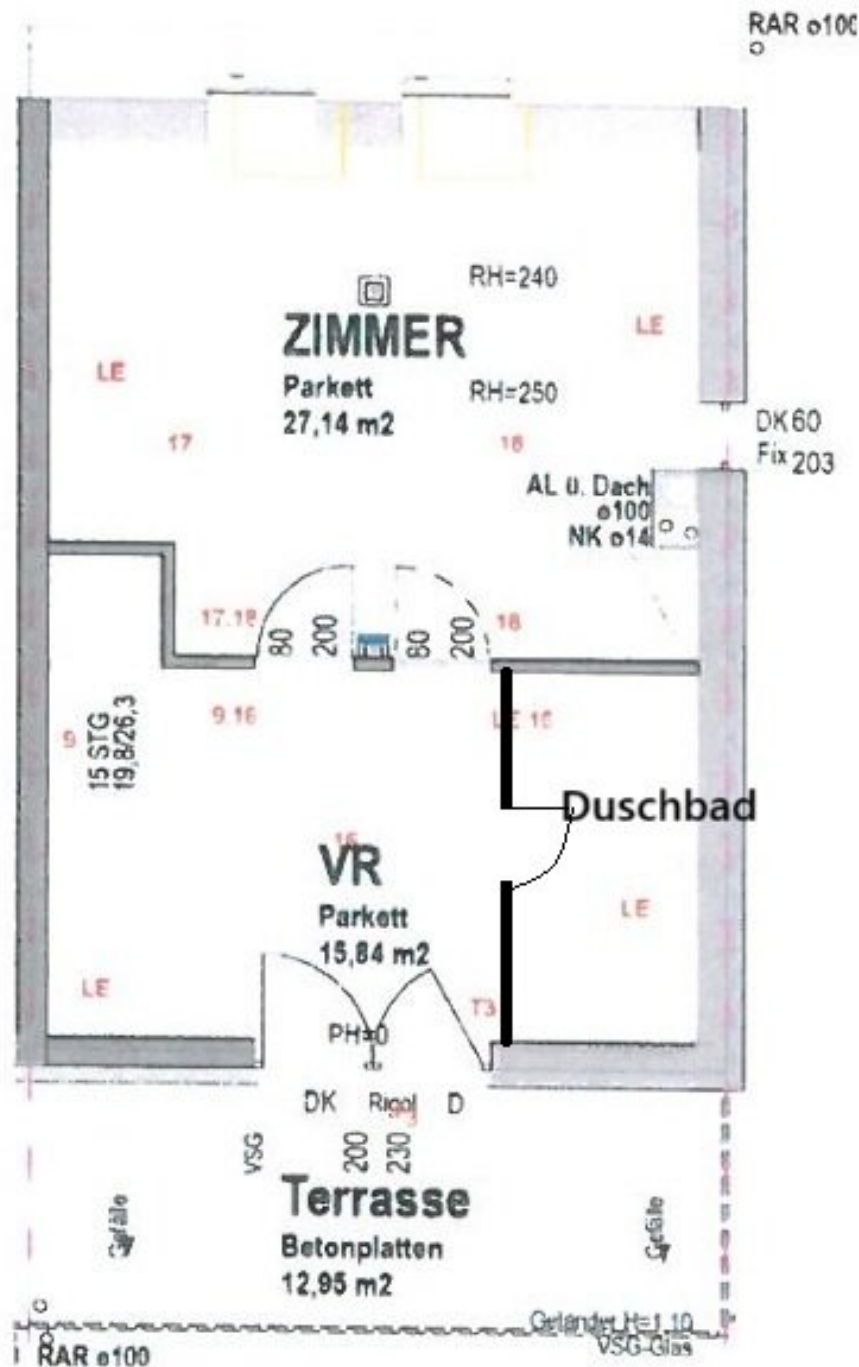
**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

## DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Dieses stilvolle und gepflegte Reihenhaus bietet Ihnen auf großzügigen ca. 147 m<sup>2</sup> die perfekte Kombination aus **modernem Wohnkomfort und familiärer Gemütlichkeit**.

Mit vier hellen und einladenden Zimmern ist dieses Zuhause ideal für Familien, Paare oder allen, die gerne Platz für Gäste und Hobbys haben. Das Herzstück der Immobilie ist die großzügige Wohnküche, die durch ihr offenes Design eine **warme und einladende Atmosphäre** schafft. Hier können Sie beim Kochen mit Ihren Liebsten kommunizieren und wertvolle Zeit verbringen.

Die Ausstattung ist durchdacht und zeitgemäß. Hochwertige Fliesen und Laminatböden sorgen für ein stilvolles Ambiente und sind gleichzeitig pflegeleicht. Mit einer modernen Gasheizung und Fußbodenheizung profitieren Sie von einem angenehmen Raumklima, egal zu welcher Jahreszeit. Die **Südterrassen** laden dazu ein, die Sonne in vollen Zügen zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Gerade Familien werden die **drei WCs** und die **zwei Bäder** zu schätzen wissen. Eines der Bäder ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC – ideal für **entspannende Wellnessmomente** nach einem langen Tag. Das zweite Bad befindet sich im obersten Stockwerk und bietet eine großzügige Dusche, Waschbecken und WC.

Der Garten des Hauses bietet nicht nur einen Ort zum Spielen für die Kinder, sondern auch Platz für kreative Gestaltungsideen. Ob Grillabende mit Freunden oder ruhige Stunden in der Natur – hier finden Sie Ihren persönlichen Rückzugsort.

Ein **Stellplatz** sorgt für zusätzlichen Komfort und ist im Preis bereits inbegriffen.

### Highlights:

- **großzügiges Wohnzimmer mit großer Fensterfront**
- **vollausgestattete Küche mit hochwertigen und modernen Geräten**
- **3 großzügige Schlafzimmer**
- **Fußbodenheizung und Klimaanlage**



- **privater Garten mit eigenem Grundwasseranschluss, mit welchem Sie kostenfrei Ihren Garten bewässern können**
- **Südterrasse**
- **Stellplatz**

Die Lage spricht für sich: Die exzellente Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn und U-Bahn ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und anderer Stadtteile. Zudem finden Sie in der näheren Umgebung alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Dieses **Reihenendhaus** ist mehr als nur ein Wohnort – es ist ein Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieser lebhaften und freundlichen Nachbarschaft zu werden.

Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot. Ihr neues Zuhause in Wien erwartet Sie!

**Kaufpreis: EUR 789.000,- inklusive Stellplatz**

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.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 <250m

Apotheke <1.250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap