

**+ Absolute Top-Ruhelage+ Mühlwasser 5 Minuten entfernt  
+ 1444 m<sup>2</sup> Grundstück + Swimmingpool + 5 Zimmer +**



**Objektnummer: 1587/64922**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	144,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	359,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	165,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 64,70 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.649.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

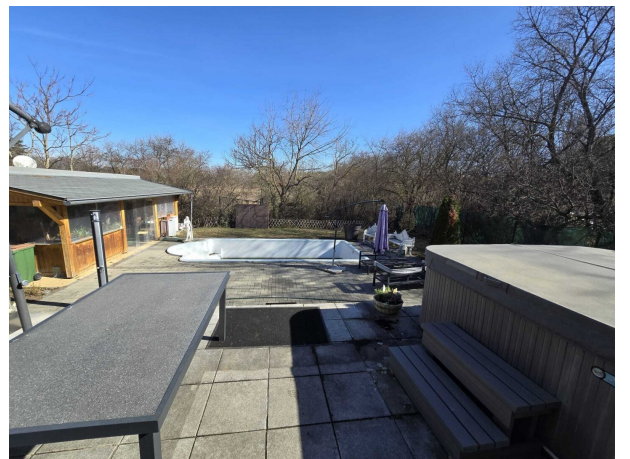


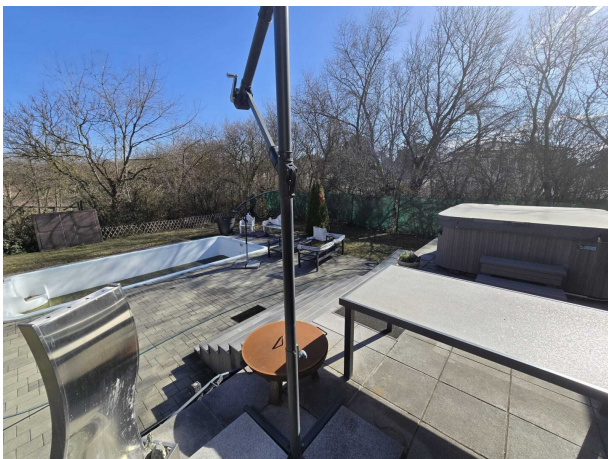
**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

T +43 1 810 07 33  
H +43 699 11 608 706  
F +43 1 810 07 33 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







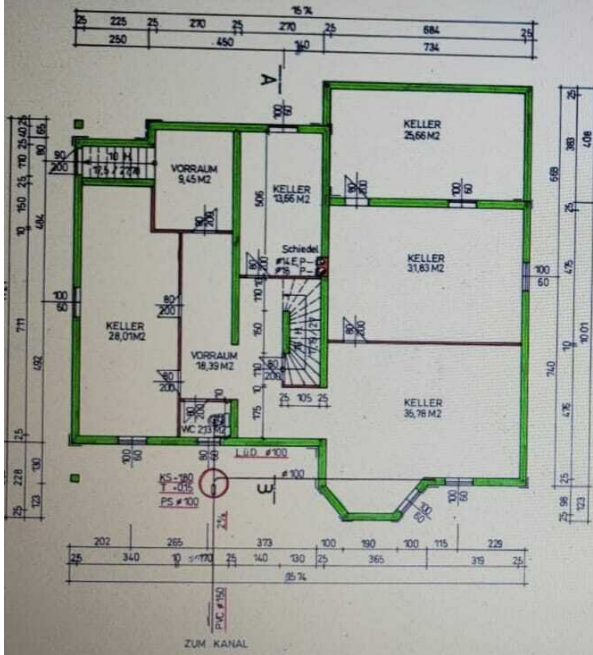






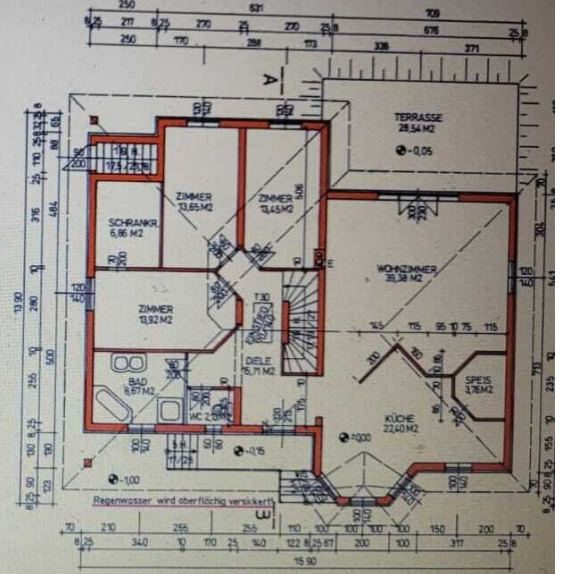


# KELLER



NORD - ANSICHT

# ERDGESCHOSS



SÜD - ANSICHT

%							
25	225	25	270	25	270	25	684
	250		450		50		734



## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus vereint moderne Eleganz mit einem Hauch von Natur und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein harmonisches Zuhause. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> und einer Kellerfläche von 164,91m<sup>2</sup> haben Sie ausreichend Platz um Ihre persönlichen Wohnräume zu verwirklichen.

Das Haus mit 5 Wohnräume teilt sich wie folgt auf:

### **Erdgeschoß:**

Wohnzimmer 39,38m<sup>2</sup>

Küche mit Esszimmer 22,40m<sup>2</sup>

Diele 15,71m<sup>2</sup>

Zimmer 13,45m<sup>2</sup>

Zimmer 13,65m<sup>2</sup> mit Schrankraum 06,86m<sup>2</sup>

Zimmer 13,92m<sup>2</sup>

Badezimmer 08,67m<sup>2</sup> mit Dusche und Badewanne

WC 02,13m<sup>2</sup>

-----

Gesamtfläche: 144,00m<sup>2</sup>

Terrasse 28,54m<sup>2</sup>

### **Keller:**

Vorraum 1 09,45m<sup>2</sup>

Vorraum 2 18,39m<sup>2</sup>

Raum 1 25,66m<sup>2</sup>

Raum 2 31,83m<sup>2</sup>

Raum 3 35,78m<sup>2</sup>

Raum 4 13,66m<sup>2</sup>

Raum 5 28,01m<sup>2</sup>

WC 02,13m<sup>2</sup>

-----  
Gesamtfläche: 164,91m<sup>2</sup>

Ein weiteres luxuriöses Feature ist der private Swimmingpool, der nicht nur in den heißen Sommermonaten für Erfrischung sorgt, sondern auch als Platz für gesellige Grillabende oder entspannte Stunden mit der Familie dient.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit dem Bus gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt, wo Ihnen das pulsierende Leben Wiens mit seinen kulturellen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten offensteht. Zudem befindet sich ein Supermarkt in unmittelbarer Nähe, was Ihnen die tägliche Besorgungen erleichtert und Ihnen Zeit spart.

### **Ausstattung:**

- Fußbodenheizung
- voll unterkellert (inklusive Terrasse)
- Swimmingpool (beheizbar mit Luftwärmepumpe)
- Wärmedämmung 8 cm
- Extra Gartenhaus mit ca 50m<sup>2</sup>
- Whirlpool

### **Es gibt auch die Möglichkeit für ein Neubauprojekt:**

Baubewilligung und Einreichplan für ein neues Bauprojekt auf 3 Ebenen + Dachgeschoss sind ebenfalls vorhanden:

Bauprojekt laut Einreichplan:

+ Wohnnutzfläche: ca. 485,10 m<sup>2</sup> (EG, 1. Stock, 2. Stock, DG)

+ Stellplätze in Garage vorhanden.

+ Bebaubare Fläche: 15x15 = ca. 225 m<sup>2</sup>

Fakten:

- Bauklasse 1. kann bis 6,5 m Höhe offen bebaut werden.

Bei Interesse erhalten Sie noch weitere Dokumente bezüglich des Neubauprojektes.

Kaufpreis: € 1.649.000,- geldlasten- und bestandsfrei

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON**

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: +43 (0)699 116 08 706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap