

**Charmantes Mehrfamilienhaus: 2 Wohneinheiten, Garage,
Garten, Terrasse und Wintergarten sowie Lager und
Werkstatt !!!**



Objektnummer: 6451/165

Eine Immobilie von WV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	168,95 m²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	557,00 m²
Keller:	25,60 m²
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kristian ZIMMERMANN

WV Immobilien GmbH
Tuchlauben 11/2/13-14

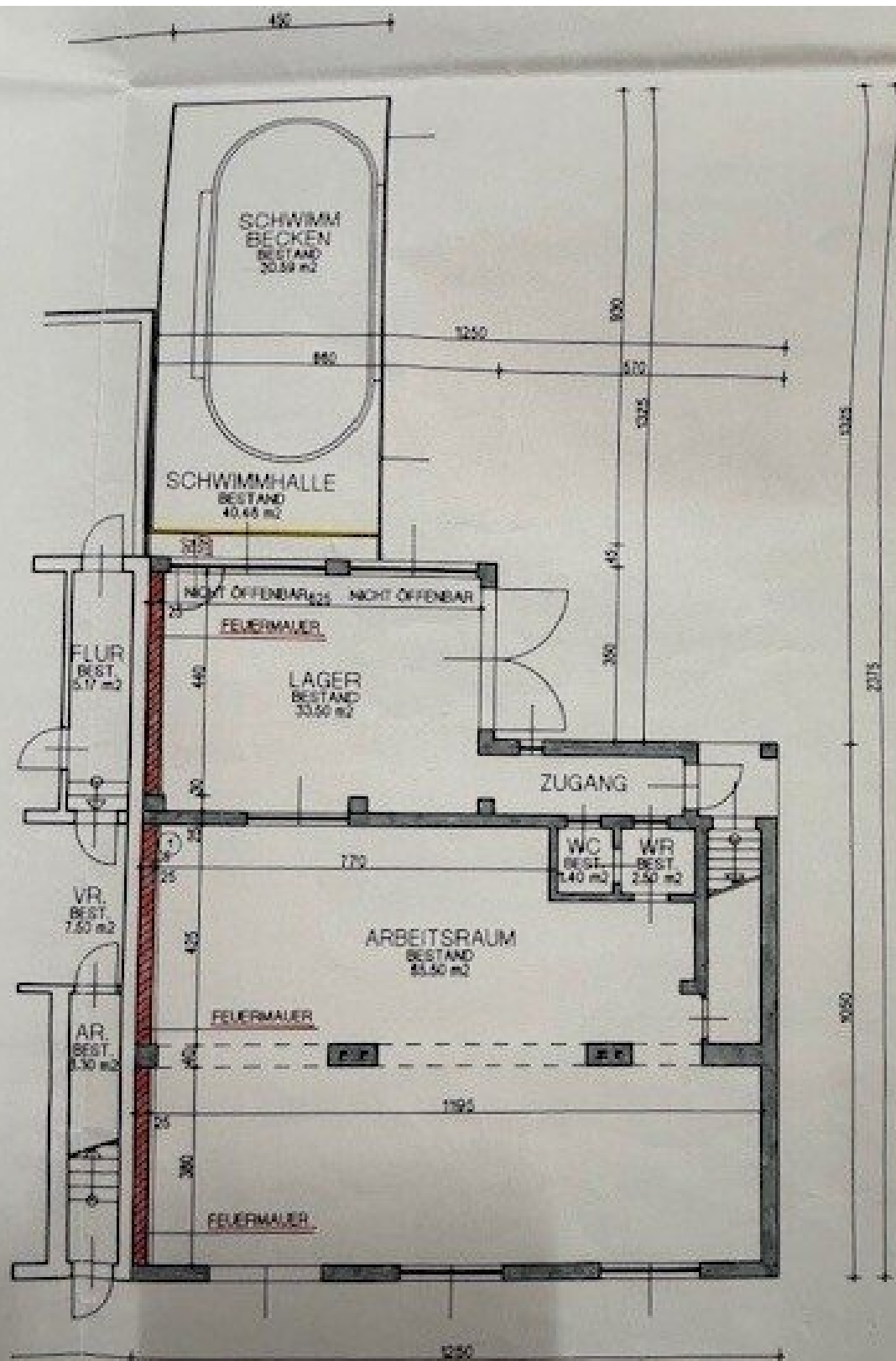




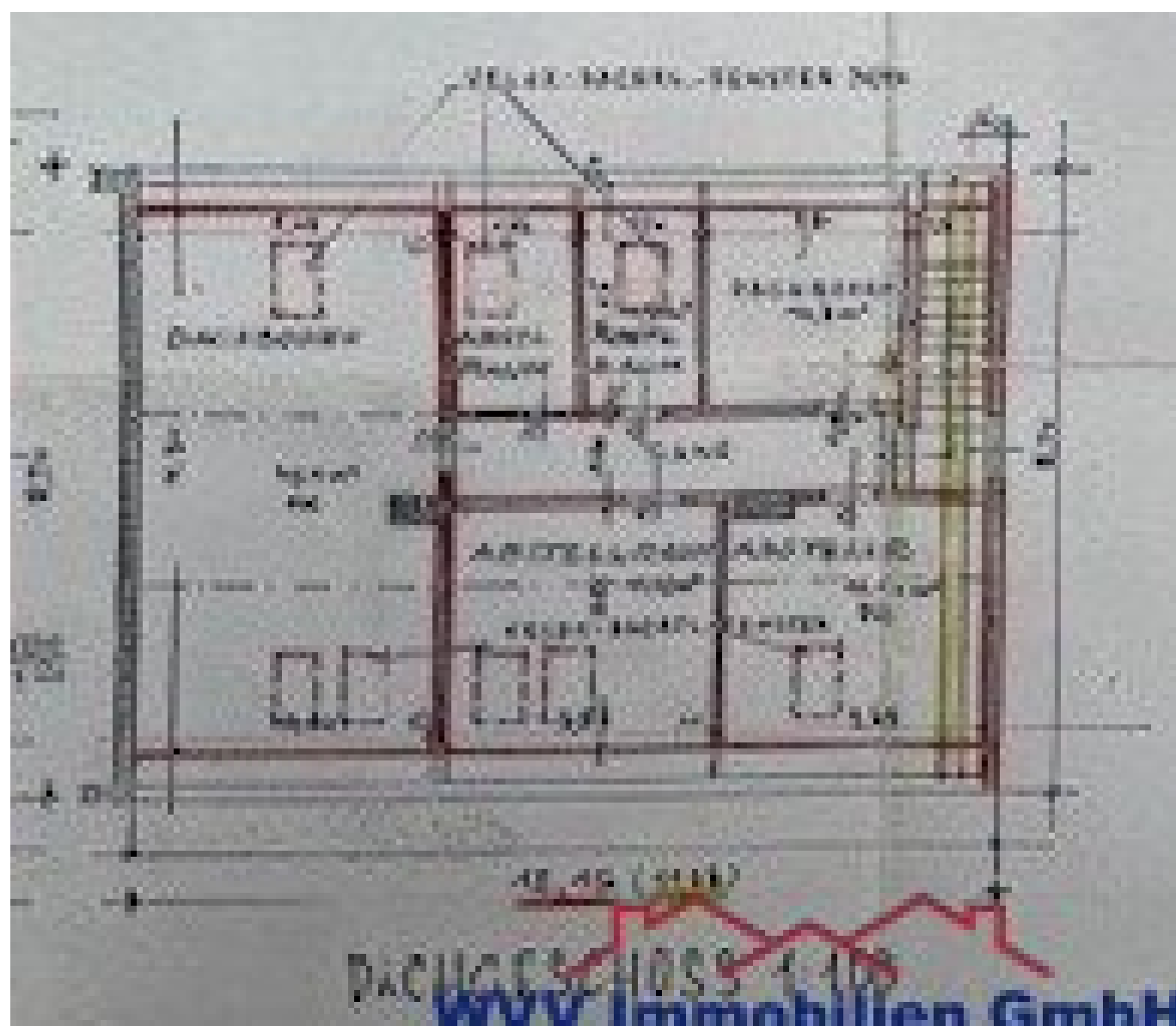








ERDGESCHOSS
M 1: 100



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten Mehrfamilienhaus im begehrten 22. Bezirk von Wien! Dieses gepflegte Domizil bietet eine großzügige Wohnfläche von 168,95 m² samt Garage, Lager sowie Werkstatt und ist perfekt für Familien oder Anleger geeignet, die ein lukratives Mietobjekt suchen.

Diese Immobilien eröffnet Ihnen die Möglichkeit in Wohnen und Gewerbe zu investieren und bietet sowohl Komfort als auch eine hervorragende Ruhelage. Mit insgesamt 7 Zimmern samt Nebenräumen sowie einer Garage, Lager und Werkstatt haben Sie ausreichend Platz, um Ihre individuellen Wohn- und Arbeitsträume zu verwirklichen. Ob als großes Familienheim oder als Mehrgenerationenhaus mit einer gewerblichen Werkstatt – hier können Sie Ihre Vorstellungen verwirklichen.

Eines der Highlights dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten und die Schwimmhalle, die nicht nur zum Entspannen einladen, sondern auch für gesellige Grillabende im Freien geeignet sind. Zusätzlich stehen Ihnen eine große Terrasse und der Wintergarten zur Verfügung, auf denen Sie die Sonne genießen oder einfach die Ruhe des grünen Ausblicks genießen können. Der Garten und die Terrasse sind der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen und frische Luft zu schnappen.

Die Immobilie ist mit einer großen Garage sowie zwei Außenstellplätzen ausgestattet, was Ihnen das Parken und die Bewirtschaftung erheblich erleichtert.

Die Innenräume sind durchdacht gestaltet und bieten eine ansprechende Mischung aus Fliesen, Laminat, Parkett und Teppichböden. Die Einbauküche mit Essplatz ist nicht nur funktional, sondern auch einladend, ideal für das Zubereiten von köstlichen Mahlzeiten. Die zentrale Öl-Heizung sowie der Allesbrenner sorgen für wohlige Wärme in den kalten Monaten.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert zur U-Bahn und ins Stadtzentrum gelangen.

Die Umgebung bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. In der Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Auch der Einkauf kommt nicht zu kurz: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur einen kurzen Fußweg entfernt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Dieses Mehrfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Wohnkomfort und idealer Lage im Herzen von Wien. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Hard Facts:

- Lager und Werkstatt
- 2 Wohneinheiten mit 7 Zimmer samt Nebenräumen
- große Garage mit Lager- und Weinkeller
- Schwimmhalle
- schöner großer Garten
- Wintergarten
- Terrasse

Flächenaufstellungen:**Erdgeschoss:**

- Werkstatt (2 Räume samt Garderobe und Toilette): rund 122,90 m²
- Garage (3 Räume samt Lager- und Weinkeller): rund 52,14 m²
- Schwimmhalle: rund 40,48 m²

Obergeschoss:

- 1. Wohneinheit (Vorraum, Arbeitszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche mit Essplatz, Abstellraum bzw. Speis, Bad mit Dusche und Toilette): rund 86,50 m²
- Wintergarten: rund 21,07 m²
- Terasse: rund 10,10 m²

Dachboden (sanierungsbedürftig):

- 2. Wohneinheit (Vorraum, Arbeitszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kochnische, Abstellraum und Toilette): rund 82,45 m²

Untergeschoss:

- 2 Heiz- und Öltankraum (3.500 Liter): rund 25,60 m²

Flächenwidmungsplan und Bebauungsbestimmungen:

- W I 6,5 m ogk (= Bauland Wohngebiet, Bauklasse I bis 6,5 m Gebäudehöhe, offene oder gekuppelte Bauweise)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap