

Mehr Raum fürs Leben – 2 Wohneinheiten, Garten & Garage



Hausfront 1220 Wien

Objektnummer: 7939/2300162442

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1972
Wohnfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	8
Keller:	45,00 m ²
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wiser

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410025

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











Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region



**Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmräder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Ein- oder Zweifamilienhaus in ruhiger Grünlage im 22. Bezirk!

Viel Platz für Familien & Generationenwohnen – mit Garten, Sauna & Garage

Dieses sympathische, freistehende Haus befindet sich in einer ausgesprochen ruhigen und grünen Wohnlage im 22. Wiener Gemeindebezirk.

Auf einem ca. **600 m²** großen **Grundstück** bietet die Liegenschaft insgesamt **160 m² Wohnfläche**, verteilt auf **zwei Etagen**, und eignet sich ideal als **Ein- oder Zweifamilienhaus**.

Dank der identischen Raumaufteilung in Erdgeschoss und Obergeschoss – jeweils mit **eigener Küche und eigenem Badezimmer** – ist das Objekt perfekt für **Mehrgenerationenwohnen** oder **Wohnen & Arbeiten** geeignet.

Aufgrund des Baujahres sind Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen einzuplanen.

Ausstattung & Highlights

- ca. **160 m² Wohnfläche** auf 2 Etagen
- **600 m² Grundstück** mit pflegeleichtem, privatem Garten
- **Zwei Wohneinheiten** mit jeweils Küche & Bad
- **Keller** mit viel Stauraum
- **Kleine Sauna** für entspannte Stunden
- **Nebenräume im Garten** – ideal für Hobby oder Lager
- **Fassade kürzlich komplett saniert** inkl. Wärmeschutz
- **Moderne Ölheizung** (Zentralheizung, vor 2 Jahren erneuert)

- **Garage mit zwei hintereinander liegenden Stellplätzen**
- Ruhige, verkehrsberuhigte Straße

Raumaufteilung (baugleich im Erdgeschoss & 1. Stock)

- Vorzimmer: ca. **10 m²**
- Küche: ca. **7,5 m²**
- Esszimmer: ca. **10 m²**
- Wohnzimmer: ca. **20 m²**
- Kinderzimmer/Büro: ca. **14 m²**
- Schlafzimmer: ca. **16 m²**
- Badezimmer mit WC: ca. **5,5 m²**

Lage

Die Lage ist als **sehr gut** zu bezeichnen. Die Umgebung ist geprägt von **freistehenden Einfamilienhäusern mit Gärten**, absolut **verkehrsberuhigt** – hier kann man sprichwörtlich mit offenem Fenster schlafen.

- **zwei U-Bahn-Stationen** in unmittelbarer Nähe
- Straßenbahn- und Autobuslinien fußläufig erreichbar
- **in ca. 20 Minuten** mit der U-Bahn in die Innenstadt (Karlsplatz)
- **in ca. 12 Minuten** mit dem Bus nach Kagran
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Krankenhaus in direkter Umgebung
- Volksschule & Kindergarten fußläufig erreichbar

Fazit

Wenn Sie ein **ruhiges Zuhause im Grünen** mit viel Platz, **privatem Garten** und gleichzeitig **exzellenter öffentlicher Anbindung** suchen, bietet Ihnen dieses Haus die perfekte Kombination aus Lebensqualität und urbanem Komfort.

Ein Objekt, das man sich unbedingt persönlich ansehen sollte!

Für alle Fragen zu dieser **interessanten und vielseitigen Immobilie** bin ich sehr gerne für Sie erreichbar und freue mich auf eine **gemeinsame Besichtigung**.

Als zusätzlichen Service bieten wir Ihnen als Ergänzung unsere **professionelle kostenfreie Finanzierungsberatung** an!

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap