

## **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

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Keller:</b>	45,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Wiser**

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

H +43 699 18410025

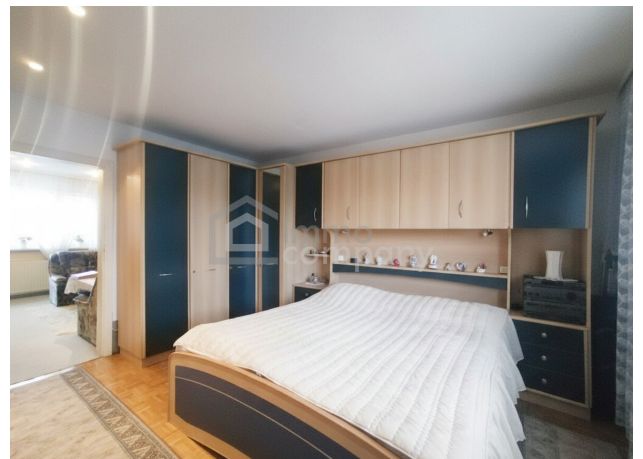
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















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 Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://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 m<sup>2</sup> großen Grundstück** bietet die Liegenschaft insgesamt **160 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf 2 Etagen
- **600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**
- Küche: ca. **7,5 m<sup>2</sup>**
- Esszimmer: ca. **10 m<sup>2</sup>**
- Wohnzimmer: ca. **20 m<sup>2</sup>**
- Kinderzimmer/Büro: ca. **14 m<sup>2</sup>**
- Schlafzimmer: ca. **16 m<sup>2</sup>**
- Badezimmer mit WC: ca. **5,5 m<sup>2</sup>**

## **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