

GROSSFAMILIE GESUCHT! DEN SOMMER GENIESSEN IM EIGENEN POOL!



KAUF
DEIN
HAUS

Objektnummer: 3002

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1983
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	180,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH
Voitmann 43
8272 Bad Waltersdorf

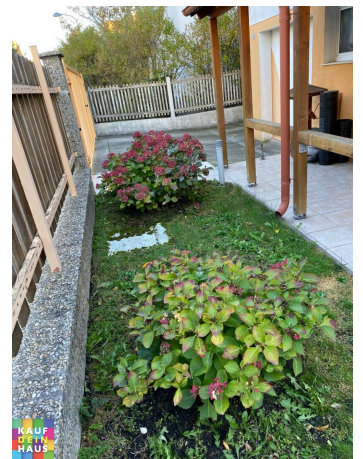
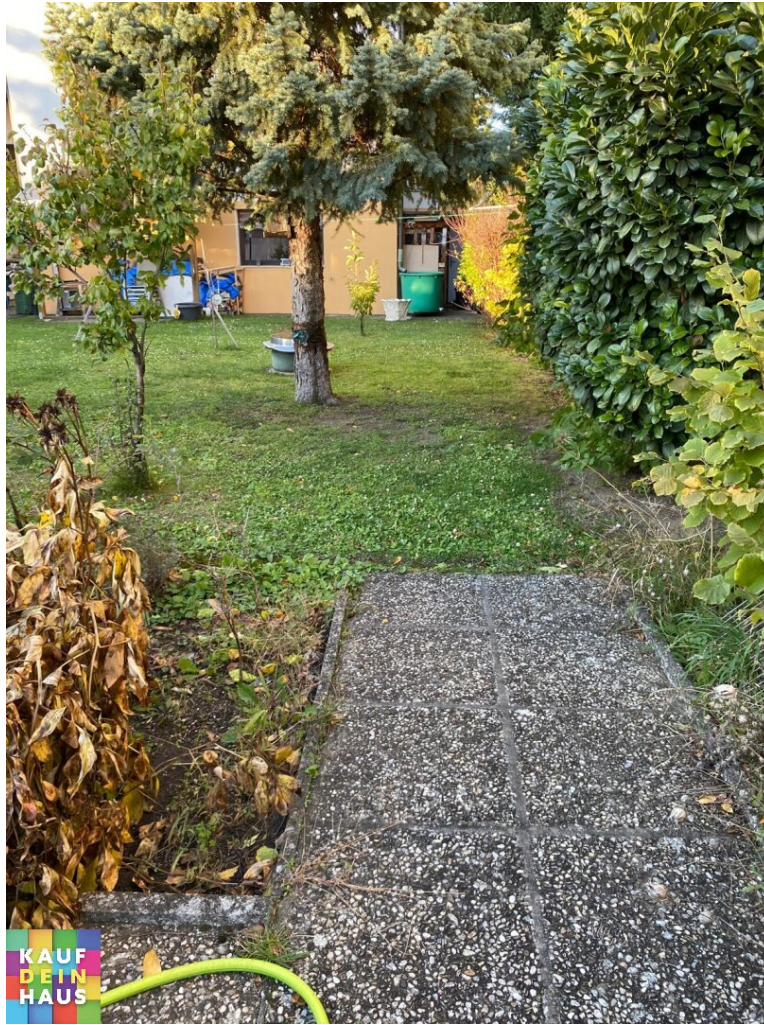
T +43 660 340 32 29

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

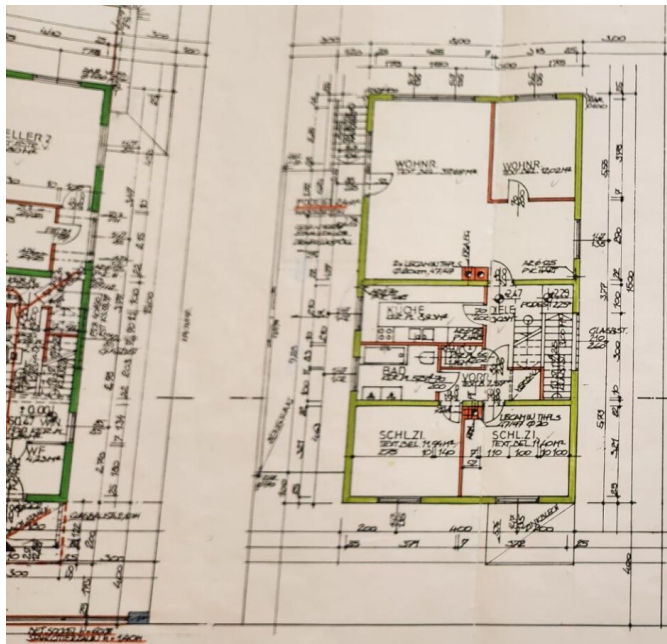
termin zur





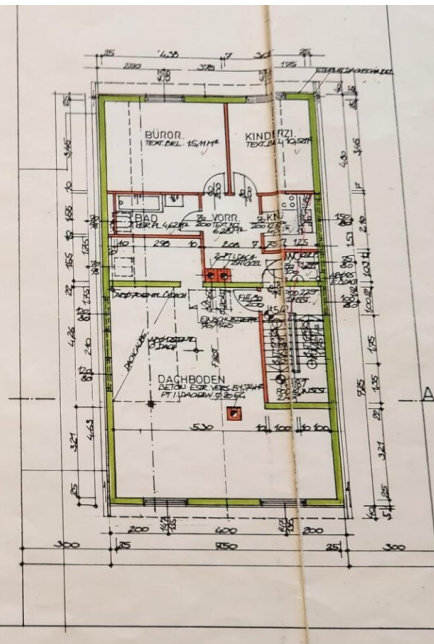






GENWÄSSER AUF EIGENEM GELÄND Z.B.
VERBODENES GRABSTÄTTEN
KAUF
DEIN
HAUS
KONSTRUKTION

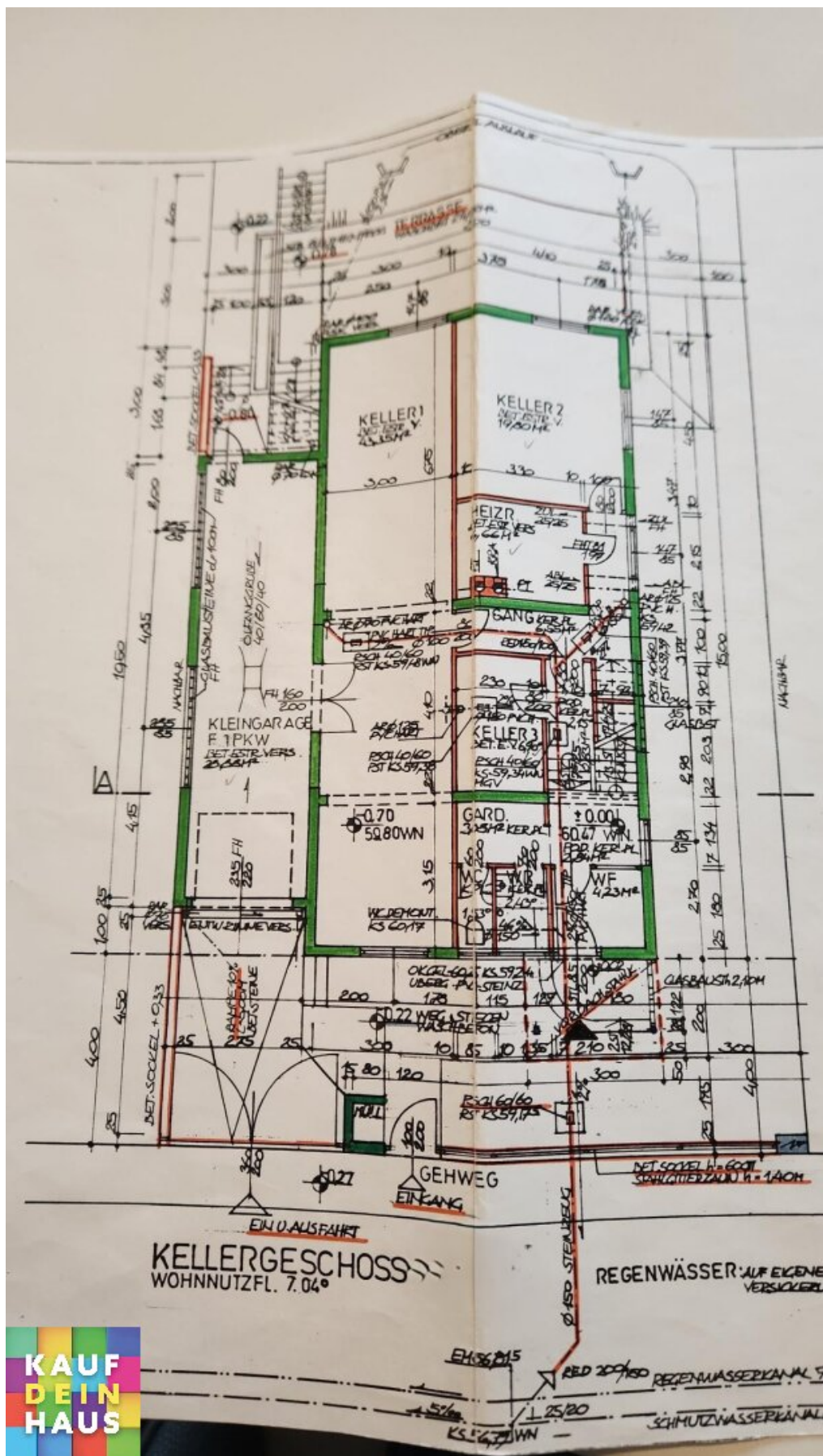
ERDGESCHOSS
WOHNNUTZFL. 93,97 m²



DACHGESCHOSS
WOHNNUTZFL. 27,06 m²

KOLLEKTOR
KOLLEKTOR

LA
M1:



Objektbeschreibung

Hier wartet kein Haus von der Stange, sondern ein Zuhause, in dem **Familienleben wirklich Platz hat**. Im ruhigen Teil des 23. Bezirks – fernab vom Trubel und doch nah an allem, was man braucht – liegt dieses großzügige Haus, gemacht für **Kinder, Eltern, Großeltern und alle dazwischen**.

Mit rund **180 m² Wohnfläche, 9 Zimmern** und einem **ca. 90 m² großen, ebenerdigen Keller** findet hier jeder seinen Rückzugsort. Kinderzimmer, Spielzimmer, Jugendzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – endlich kein Platzmangel mehr und kein „Wer bekommt welches Zimmer?“.

Der **Garten mit Pool** wird im Sommer schnell zum Lieblingsort der ganzen Familie:

Planschen nach der Schule, Eis essen auf der Terrasse, Grillabende mit Freunden, während die Kinder barfuß durch den Garten laufen. Dank **Südausrichtung** sind Haus und Garten den ganzen Tag lichtdurchflutet – genau so, wie man sich ein Familienzuhause wünscht.

Das Haus wurde **1983 in solider Ziegelbauweise** errichtet und steht auf einem **616 m² großen Grundstück** mit viel Platz zum Spielen, Toben und Entspannen. **Zwei Garagen** machen den Familienalltag einfacher – egal ob Kindertransport, Einkäufe oder Fahrräder.

Ein echtes Plus für Familien: **zwei Wohneinheiten**. Ideal für **Mehrgenerationenwohnen**, ein eigenes Reich für ältere Kinder, Großeltern im Haus oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach. Die **Gastherme in Kombination mit Solaranlage für Warmwasser** sorgt für verlässliche und effiziente Versorgung.

Auch die **Lage** passt perfekt zum Familienleben:

Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Naherholungsgebiete und die **U6 Siebenhirten** sind schnell erreichbar. Die Wohnstraße selbst ist ruhig, gepflegt und angenehm – ein Umfeld, in dem Kinder sicher aufwachsen können.

Das Haus bringt **Charakter, Substanz und viel Potenzial** mit und wartet darauf, nach euren Vorstellungen gestaltet zu werden. Persönliche Gegenstände sind derzeit noch vorhanden und werden vor Übergabe entfernt.

Ein Haus für Familien, die **Platz brauchen, den Sommer im eigenen Pool verbringen wollen und ein echtes Zuhause suchen** – für heute, morgen und viele Jahre.

Besichtigungen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung, um die Privatsphäre der Eigentümer zu wahren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap