

EINFAMILIENHAUS AM FUSSE DES SCHAFBERGS



Objektnummer: 3574

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1979
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	154,63 m ²
Nutzfläche:	249,39 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Keller:	66,73 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	1.240.000,00 €
Provisionsangabe:	

44.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Riegler

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05
H +43 (1) 533 08 87

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



































Objektbeschreibung

IN GRÜNRUHELAGE, MIT SEHR GUTER INFRASTRUKTUR

(BJ 1979)

Sonniges 155m² großes Einfamilienhaus auf 648m² Grund

- 2011 zum großen Teil generalsaniert -

(Diele, Garten, Terrasse, Wohnesszimmer, moderne Küche, 4 Schlafzimmer, 1 - 2 Badezimmer, Wirtschaftsraum, 2 WCs, 3 Kellerräume, Heizraum, ehemalige Garage)

EG: ca. 101,13m²:

Von der 10m² großen Diele gelangt man durch eine Doppel - Glasschiebetür in das großzügige, offen gestaltete 54m² große Wohnesszimmer mit offenem, modernem Kachelofen.

Das Wohnzimmer ist mit einer Westterrasse und dem dahinterliegenden Garten verbunden. Der sonnige Garten ist ca. 450m² groß und verfügt über einen gemauerten Grill.

Die 14m² moderne große Küche ist separat und mit einem Geschirrspüler, Induktionsfeld, Dunstabzug, Backrohr, Dampfgarer und Kühlgefrierkombination ausgestattet.

Das Schlafzimmer ist ostseitig und 14m² groß. Zusätzlich gibt es einen 3m² großen Wirtschaftsraum mit Fenster und Waschmaschinenanschluss (2. Badezimmer möglich), ein separates WC mit Handwaschbecken und Fenster sowie einen Abstellraum.

OG: ca. 53,50m²: Vom zentralen Vorzimmer, sind 3 Schlafzimmer zu begehen - diese sind 18m², 14m² und 9m² groß. Das 8m² große, moderne Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Wanne mit Glasduschwand, ein WC, Bidet, Spiegelschrank + Beleuchtung und einen Doppelwaschtisch mit Unterschrank. Des Weiteren gibt es einen kleinen Abstellraum.

KG: ca. 66,73m² + ca. 28,03m² Garagenraum (ehemalige Garage): Im Keller befinden sich 3 Räume mit Fenstern (Oberlichtern) - diese sind 28m², 14m² und 15m² groß. Des Weiteren gibt es einen Technikraum mit der Gastherme und dem Warmwasserspeicher.

Die ehemalige Garage kann zum Einstellen von Fahrrädern oder Motorrädern genutzt werden bzw. dient diese als Stauraum.

2 - 3 PKW Stellplätze befinden sich am Grund - elektrisches Einfahrtstor

Infrastruktur: Es gibt eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, die Straßenbahnlinie 43, die Linie 10 als auch der Line 44 sind gleich in der Nähe.

Die Nahversorgung ist bestens abgedeckt durch einen Billa, Hofer, Spar und eine Apotheke. Der Billa Plus, Lidl und Hofer sind auf der Dornbacher Straße. Ein kleines Einkaufszentrum ist auf der Neuwaldegger Straße mit einem Gourmet Spar, einer Trafik und einer Apotheke.

Herrliche Freizeitmöglichkeiten gibt es am nahen Heuberg, Wilhelminenberg, beim Schwarzenbergpark, dem Neuwaldegger Bad, Schafbergbad und der Marswiese.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

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

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap