

**Charmantes Reihenhaus in 1140 Wien – 5 Zimmer, Garten  
und Terrasse erwarten Sie!**



Aussenansicht

**Objektnummer: 4745**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	120,70 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	34,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,40
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	199,23 €
<b>USt.:</b>	24,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.928,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Walchhofer**

Kokron Immobilien e.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

H +43 664 21 60 824  
F +43 1 25 300 25 - 2

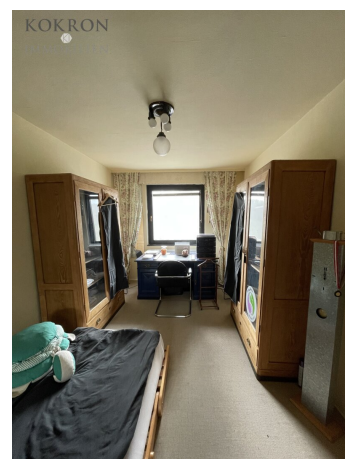
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

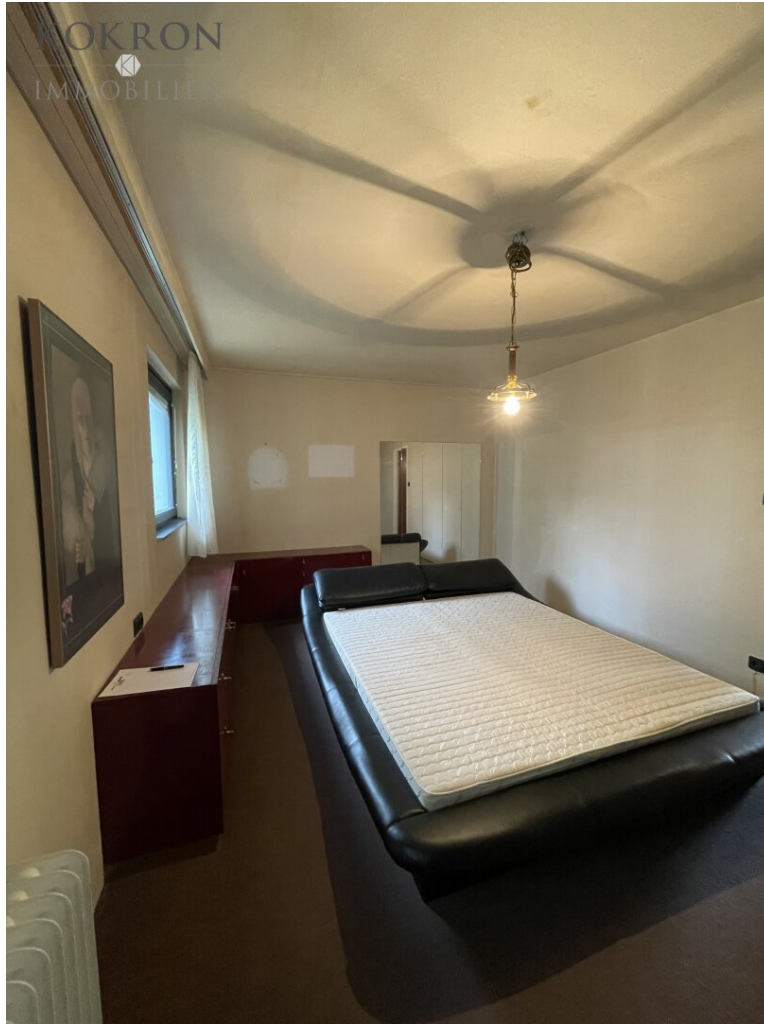


termin zur

















## Objektbeschreibung

Wer läßt dieses hervorragend geschnittene Reihenhaus wieder zu altem Glanz aufblühen?

Aus gesundheitlichen Gründen wurde das Haus in den letzten Jahren leider nicht mehr so gepflegt und wartet auf neue Eigentümer, die es wieder regelmäßig nutzen!

Mit dem Exposé erhalten Sie auch für einen besseren Eindruck Vorschläge, wie die Räume leergeräumt aussehen.

Zwischen den Reihenhäusern verbindet eine Stiege die beiden Reihenhausböcke, man gelangt hier zum Eingang des Hauses, der sich aufgrund der Hanglage im Untergeschoss befindet.

Sie betreten im **Untergeschoss** die geräumige Eingangshalle mit Treppenaufgang, einem **Lagerraum unter der Treppe** und einem **großen Lagerraum** mit der Gasetagenheizung.

Im **Erdgeschoss** befinden sich **das zentrale Vorzimmer, Wohnzimmer** mit Schwedenofen und großem **Terrasse** mit **südseitigem Grünblick**, der **Essbereich** mit Ausgang in den **Eigengarten**, die **Küche** mit sämtlichen Geräten **und ein WC**.

Im **Obergeschoss** gelangen Sie über einen zentralen Vorraum **drei Zimmer** und das **Badezimmer** mit Wanne und WC.

Der **Dachboden** wurde bereits ausgebaut und steht als zusätzlicher Stauraum, oder auch als Arbeitsplatz zur Verfügung.

Der **Eigengarten** wurde lange nicht mehr genutzt, läßt sich jedoch schön gestalten (siehe die Nachbargrundstücke).

Den Bewohnern der Anlage stehen ein Fahrradabstellräume zur Verfügung, wo sich auch die Postkästchen befinden.

Ein **eigener Garagenabstellplatz** ist ebenfalls vorhanden.

Im Jahre 2023 wurden die Dächer aller Reihenhäuser saniert.

Hervorzuheben ist in dieser Anlage sicher der große Gemeinschaftsgarten ( ca. 1.800m<sup>2</sup>) hinter den Häusern, der den Bewohnern jeden Menge Platz bietet und von dem man direkt

über eine angrenzende Wiese auf den Stadtwanderweg 8 und die Sofienalpe gelangen kann.

### **Hard Facts:**

- Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup>
- Nutzflächen im Untergeschoß und im ausgebauten Dachboden mit zusätzlich ca. 60m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer
- 1 WC mit Handwaschbecken
- 1 Badezimmer mit Wanne und WC
- 1 Südterrasse ca. 15 m<sup>2</sup>
- 1 PKW-Garagenabstellplatz
- Eigengarten ca. 120 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftsgarten ca. 1.800 m<sup>2</sup> mit Trampolin, TT-Tisch und Kinderspielgerüst
- Kaufpreis: **€ 498.000,-**

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Diese Wohnung könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein – ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen und Ihre Träume verwirklichen können.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap