

# HOCHWERTIGES, GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS IN ABSOLUTER GRÜNRUHELAGE!



**Objektnummer: 1616**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Michael Moser**

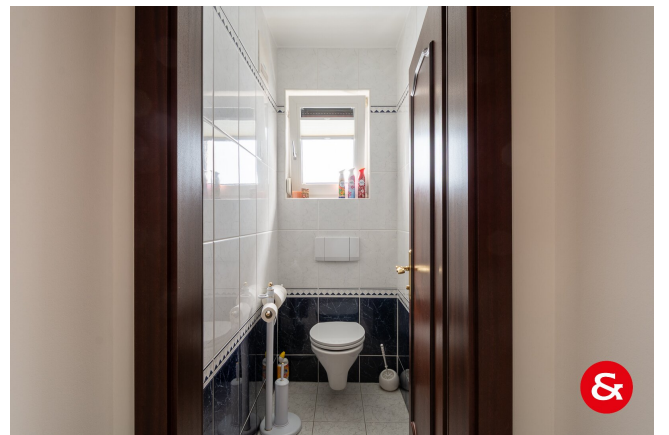
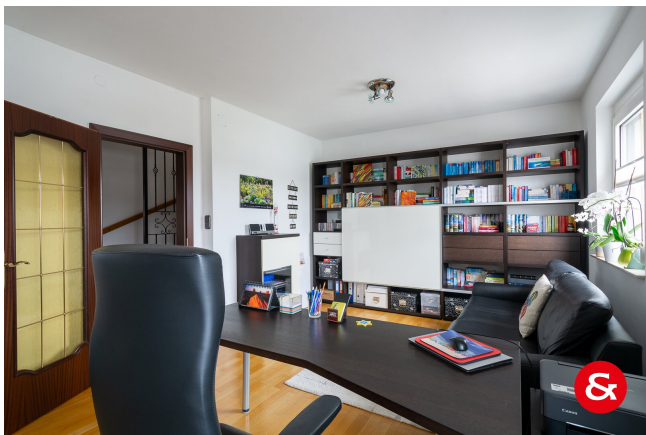
KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28  
1130 Wien

T +43 1 877 2222  
H +43 699 1515 2424  
F +43 1 877 2222 20

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









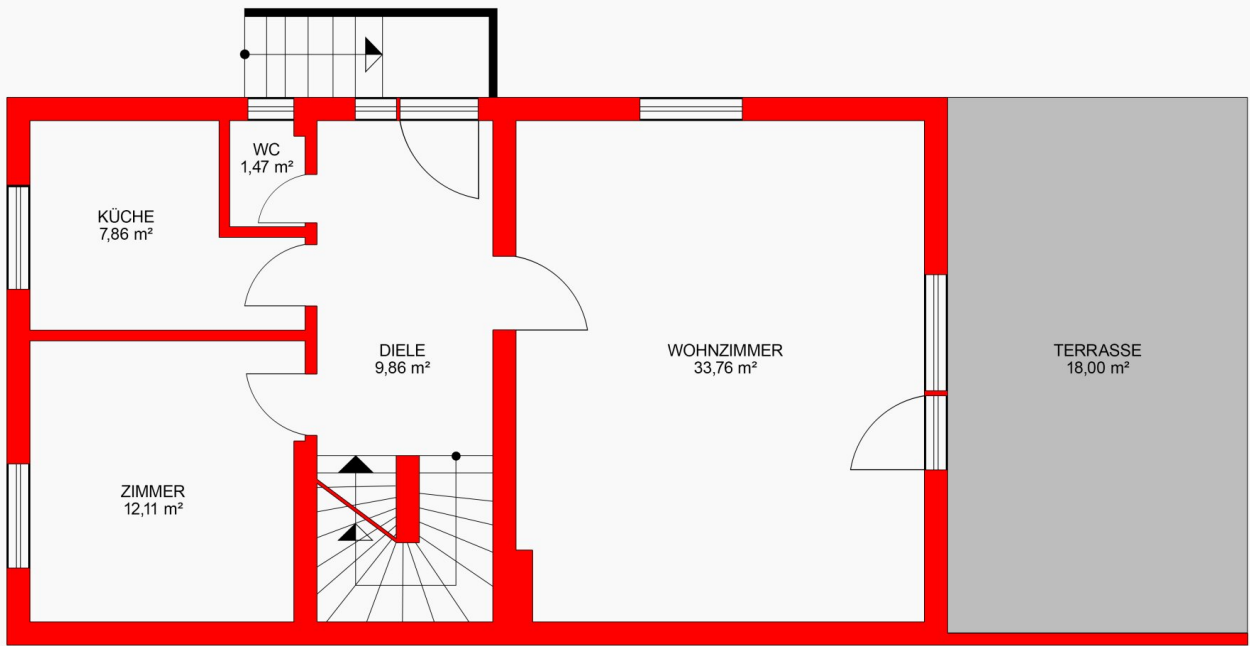




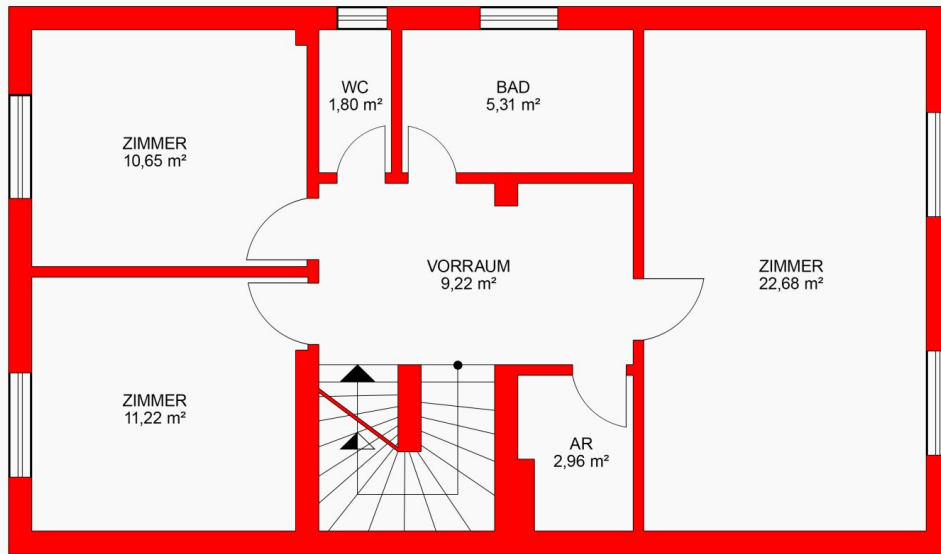




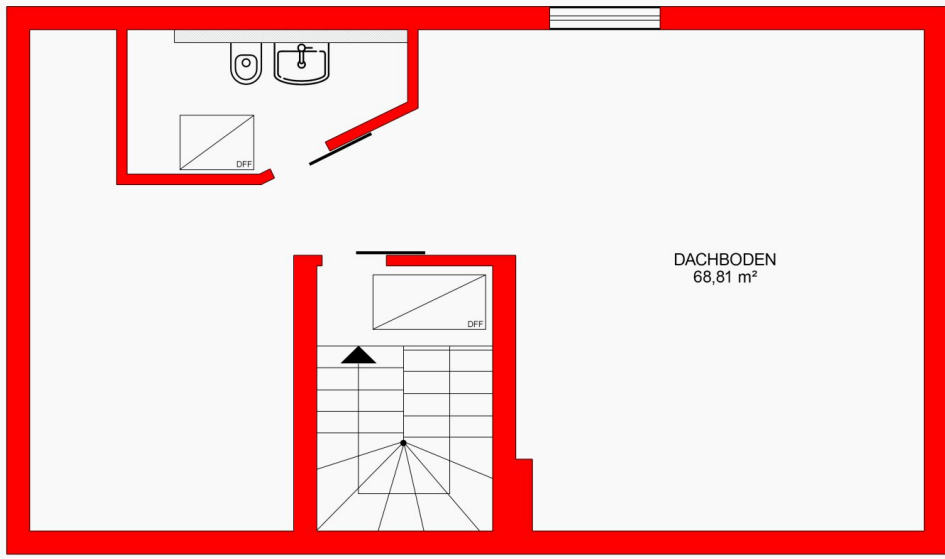




EG

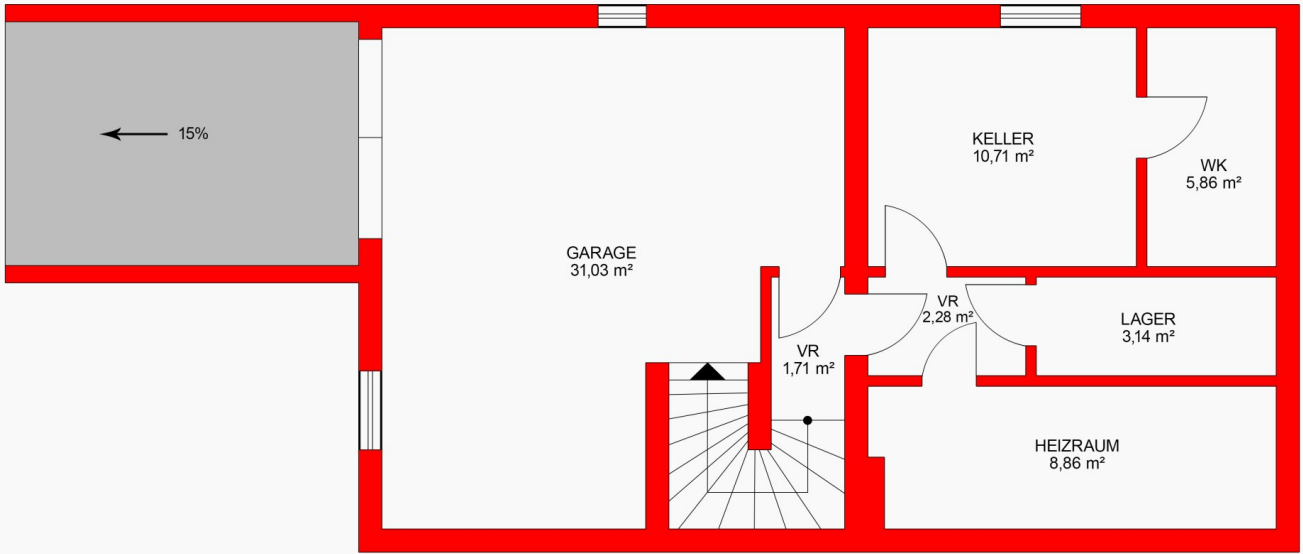


OG



DACHBODEN  
68,81 m<sup>2</sup>

DG



KG

## Objektbeschreibung

**ACHTUNG: Gerne stellt Ihnen unser Unternehmen professionelle Kontakte für interessante Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung!**

Diese einzigartige Immobilie befindet sich im begehrten 13. Bezirk, Hietzing.

Das großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen auf rund 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche das perfekte Ambiente für moderne Familien, die Wert auf Komfort, Stil und eine erstklassige Lage legen.

Mit insgesamt sechs hellen und weitläufigen Zimmern erleben Sie hier ein Wohnerlebnis der Extraklasse. Die Kombination aus eleganten Fliesen- und warmem Parkettboden schafft eine angenehme Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Die Innenausstattung überzeugt mit einer zentralen Gasheizung, die für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Sowohl das Erdgeschoß als auch das Dachgeschoss verfügen über eine Klimaanlage. Sämtliche Fenster sind doppelt verglast, haben Außenjalousien und Insektengitter. Ein Umstand, der zur angenehmen Wohlfühlatmosphäre beiträgt.

Das Badezimmer im OG ist ein wahres Highlight: ausgestattet mit Fenster, Badewanne und Dusche, bietet es Ihnen den idealen Rückzugsort für Entspannung und Erholung.

Übrigens sind beide Badezimmer mit Fenstern ausgestattet.

Genießen Sie Ihre Freizeit im großzügigen Garten oder auf der sonnigen Terrasse, die einen traumhaften Ausblick auf der einen Seite auf die Stadt und auf der anderen Seite das umliegende Grün eröffnet – ein perfekter Ort für gemütliche Stunden im Freien oder gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Entspannung pur bietet das Whirlpool, welches sehr harmonisch in die Garten eingebunden ist. Ein weiterer Aufenthaltsplatz im Grünen und eine kleine Gartenhütte vollenden das tolle Gesamtangebot. Die Wasserversorgung für die vielen Pflanzen wird über eine automatische Bewässerung erledigt.

Zusätzlich finden Ihre Fahrzeuge in der praktischen Garage einen sicheren Stellplatz.

Im Kellergeschoss befinden sich der Technikraum, ein Wirtschaftsraum und zusätzliche Räume für Lagermöglichkeiten.

Zusätzlich sorgt eine Alarmanlage mit Bewegungsmeldern für eine sehr sichere Wohnsituation.

Dieses Einfamilienhaus in 1130 Wien besticht durch seine ideale Nordsüd-Ausrichtung.

Es vereint Lebensqualität, Komfort und eine Top-Lage – und das zu einem Kaufpreis von 1.280.000,00 €. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom perfekten Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Wiens!

Gerne lade ich Sie zu einer Besichtigung ein dann können Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot überzeugen.

### **RECHTLICHER HINWEIS:**

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

### **INFOS & BESICHTIGUNGEN:**

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Michael Moser unter [+43 699 15152424](tel:+4369915152424) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

### **INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten **Immobilienmaklerunternehmen** vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine **Vermittlungsprovision** an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (**Doppelmakler**).
3. Wir weisen auf **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen unserem Unternehmen und der Vermieterseite hin.

### **POST SCRIPTUM:**

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und Ihr Makler hinsichtlich seiner fachlichen Kompetenz die Nr. 1 sein muss, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch unsere Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap