

**1230 WIEN - EINFAMILIENHAUS IN MAUER - 6 ZIMMER -  
SAUNA - GARAGE - GARTEN**



**Objektnummer: 2017565**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und  
Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	213,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 168,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,59
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

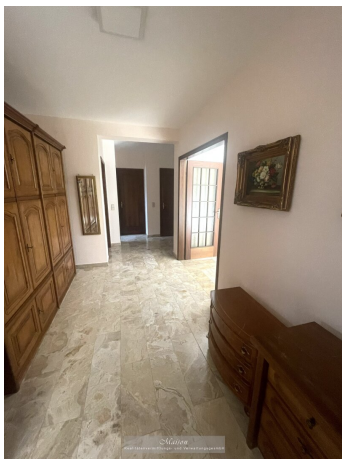
## Ihr Ansprechpartner



**Leopold Wildner**

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.  
Seidlgasse 30/7A  
1030 Wien

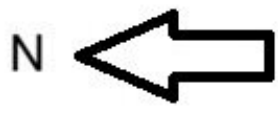




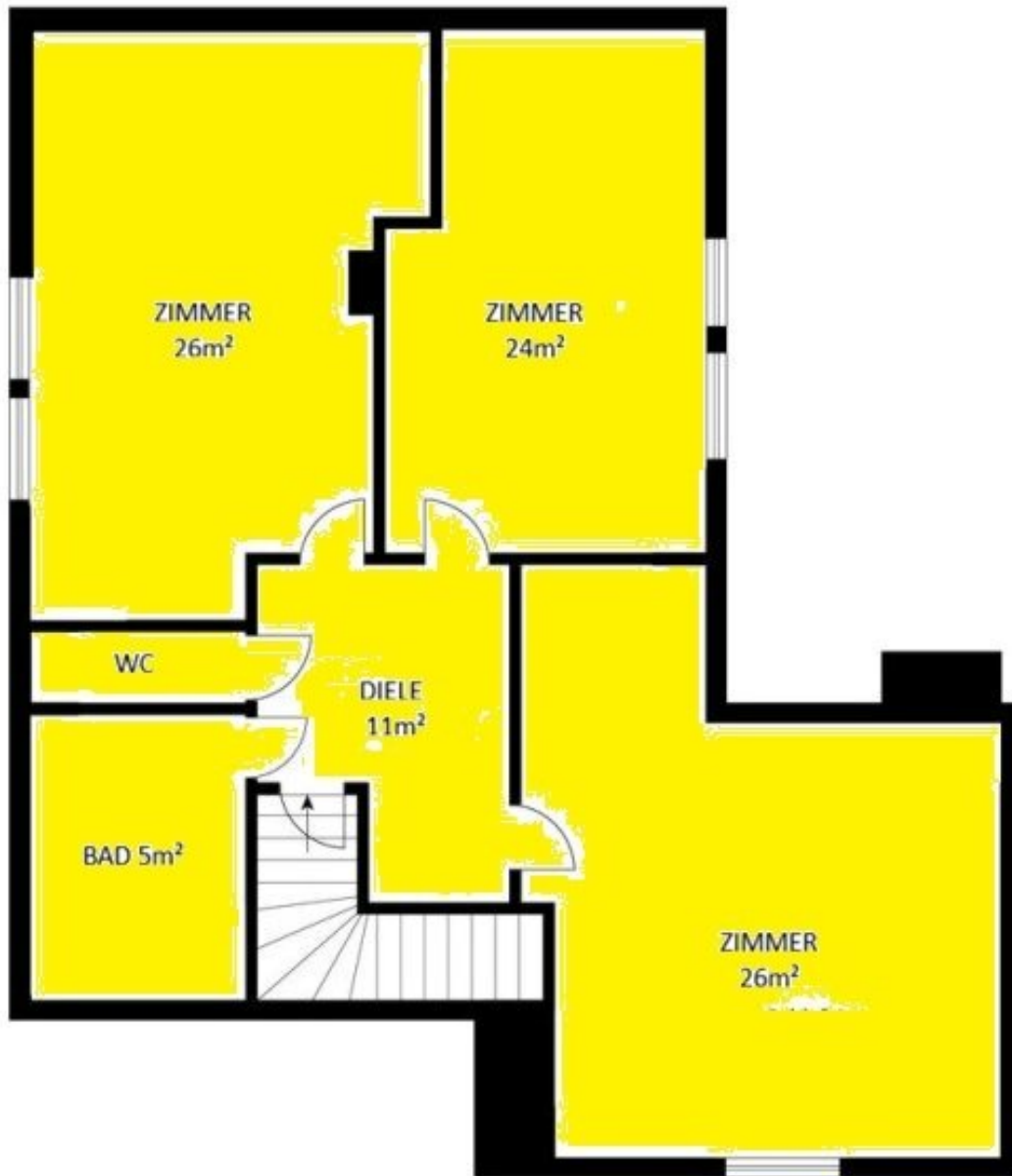








**ERDGESCHOSS**  
Geartete Vermittlung und Verwaltungsgesellschaft



**OBERGESCHOSS**  
Realitätenvermittlung- und VerwaltungsgesmbH



## KELLERGESCHOSS

# LAGEPLAN M 1:250



GST.424/2

GST.424/1, EZ.25,  
STEINKLAMMER, EDUARD  
1238 MAUER LANGE, 107

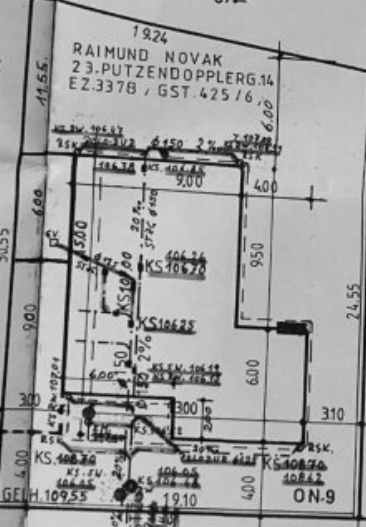
GST.424/2



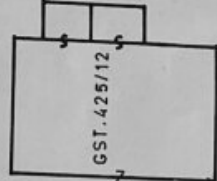
GST.  
425/10

GST.425/7, EZ.2214  
GNÄDIG, FRANZ, U LIBUSSA  
1080 LERCHENFELDERSTR. 37

1924  
RAIMUND NOVAK  
23.PUTZENDOPPLERG.14  
EZ.3378, GST.425/6



GST.425/8, EZ.3374,  
HENNEMANN JOSEFA  
1100, MUHRENGASSE 41

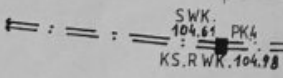


GST.425/12

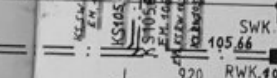
ON.7

ON.9

ON.11



SWK.  
104.64  
KS.RWK.104.98  
PK4



SWK.  
105.66  
RKW.106.03  
PK5

FÄKALKANAL  
REGENWASSERKANAL  
TRENNSCHNITT TI 070/105 Ø 20, 20%

RODAUNER STRASSE  
GST.1640 EZ.5802  
Ö.G. STADT WIEN

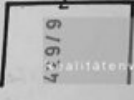
GST.428/9

GST.429/2  
EZ.5119  
HOFBAUER RUDOLF  
UND ANNA  
1130, AMALIENG. 26



429/8

GST.429/3  
EZ.5120  
BAUER JOHANN  
I.H.



429/9

GST.429/4  
EZ.3901  
BLAHSL ROSA  
I.H.



429/10

GST.429/5



429/11

Watson

Immobilienvermittlungs- und VerwaltungsgesmbH

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 23. Bezirk von Wien! Dieses **großzügige Mehrfamilienhaus** bietet auf beeindruckenden **213 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sechs helle und gut geschnittene Zimmer – ideal als Einfamilien- oder Zweifamilienhaus oder als Investitionsmöglichkeit.

Das großzügige Haus welches über 3 Geschosse verteilt ist bietet verschieden Möglichkeiten der Nutzung. Über das vom **Windfang** ausgehende Stiegenhaus ist **jede Wohnebene zentral zugänglich** und würde sich dadurch auch als Zweifamilienhaus eignen.

Vom **Windfang** weiter in die großzügige **Diele** von welcher alle Räume zentral begehbar sind. Das **Wohnzimmer** und die **komfortable Küche**, beide mit Ausgang auf die Terrasse, das **Badezimmer mit Dusche**, die **Toilette**, einen **Abstellraum**, ein **Arbeitszimmer** und das **Schlafzimmer**.

Im Obergeschoß befindet sich von der **Diele** zentral begehbar ein **Zimmer mit eingebauter Küche**, **zwei weitere Schlafzimmer**, ein **Wannenbad** und ein **Toilette** wodurch sich eine zweite Wohneinheit leicht ermöglicht werden könnte.

Das Kellergeschoß umfasst neben einer **Sauna**, eine **Dusche**, eine **Toilette**, den **Heizraum**, einen **Wirtschaftsraum**, diverse Lagerräume und ein **Indoor-Pool** im Rohbauzustand, welches bei Bedarf noch fertiggestellt werden muss.

Die Immobilie wird mittels Gas betriebener **Fußbodenheizung** versorgt, die Fenster sind aus Kunststoff mit Außenrollläden, pflegeleichte Marmorböden sind im ganzen Haus verlegt und eine **Alarmanlage mit Videoüberwachung** sorgt für ihre Sicherheit.

Der **überschaubare Garten** ist über das Kellergeschoß oder von der sonnigen Südterrasse mit herrlichem Grünblick erreichbar und ein perfekter Rückzugsort zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden vor dem offenen Grillbereich.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine **Garage** sowie **drei Stellplätze** zur Verfügung, die Ihnen den Alltag erleichtern. Eine

Dieses Mehrfamilienhaus in 1230 Wien zum Kaufpreis von **999.000,00 €** bietet Ihnen einen großzügigem Wohnraum in gepflegtem Zustand, wobei jedoch eine **Modernisierung notwendig** erscheint. Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in einer der attraktivsten Gegenden Wiens! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der **Mobilnummer 0664/358 26 75** zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter

leopold.wildner@maison.at.

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG:

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap