

**Gut geschnittenes, helles Einfamilienhaus in ruhiger
Wohnlage mit Garten**



Objektnummer: 1275

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1966
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	118,54 m ²
Nutzfläche:	20,46 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	50,88 m ²
Kaufpreis:	700.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

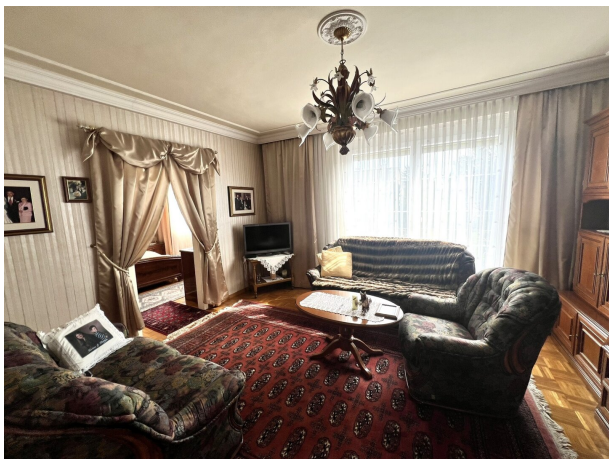
Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien

T +43 664 103 36 52



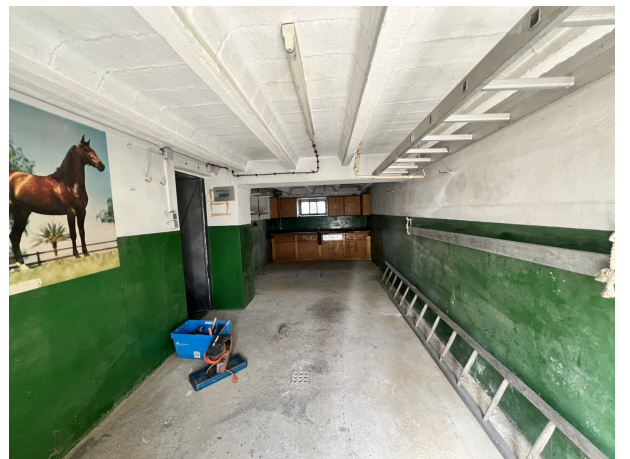








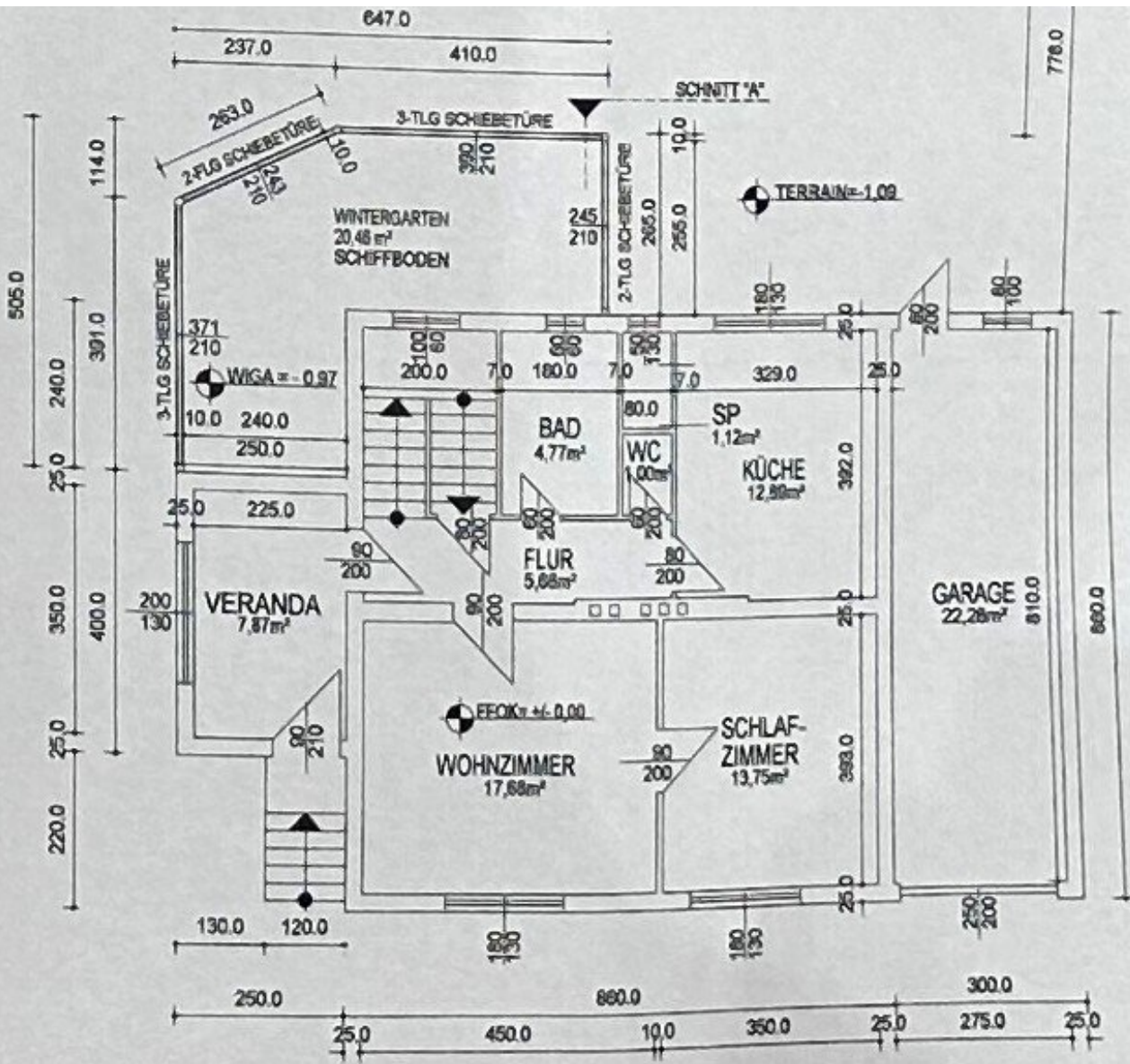




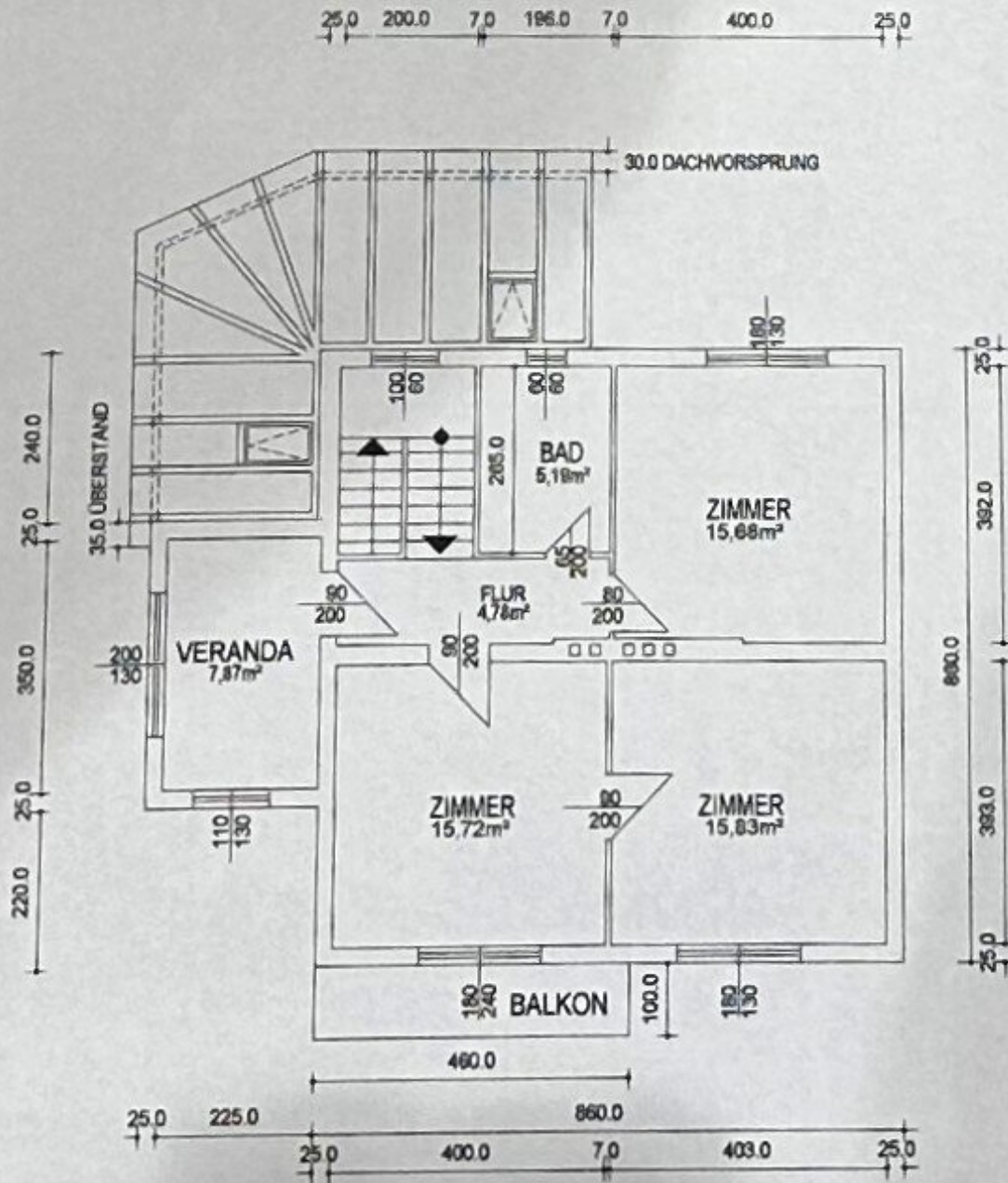




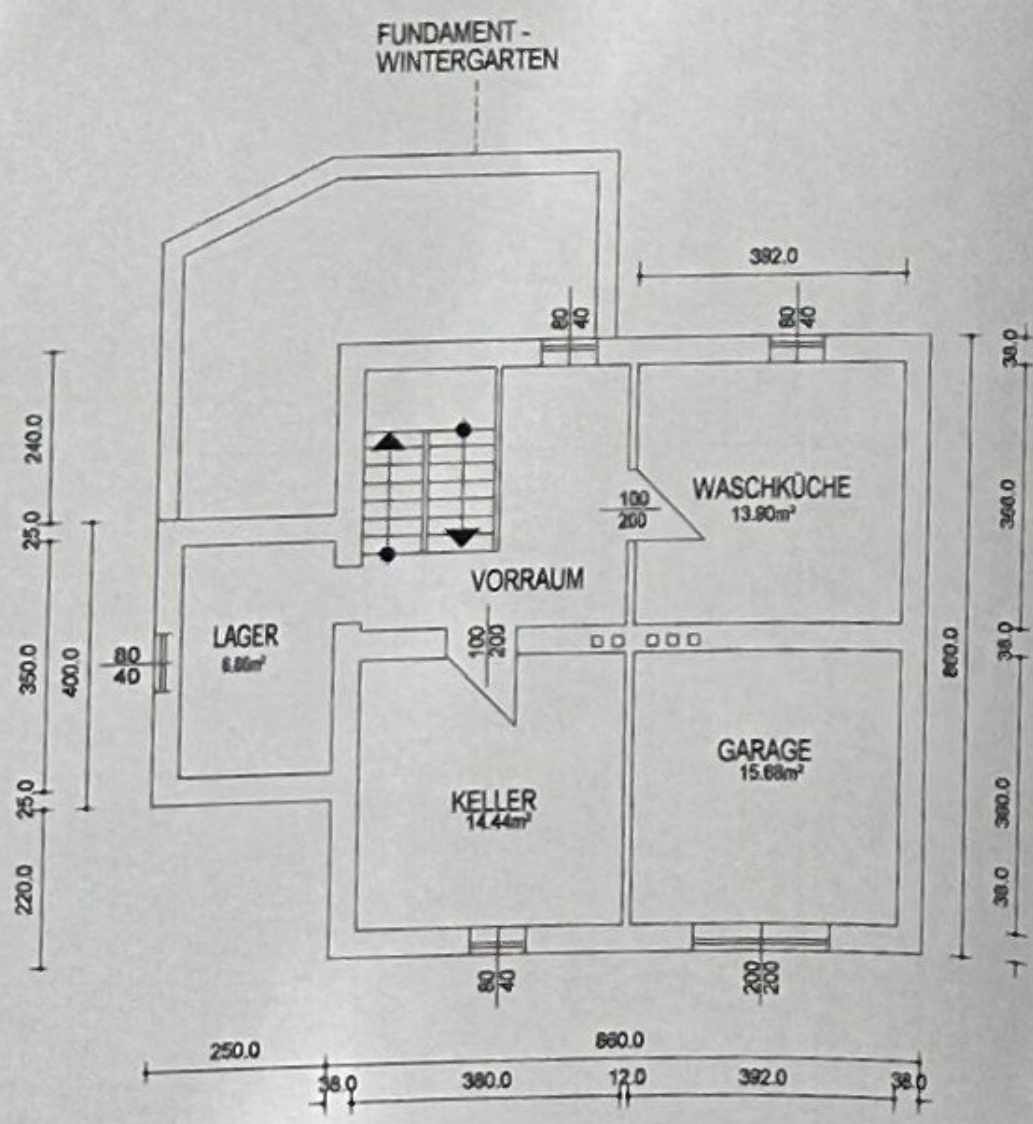




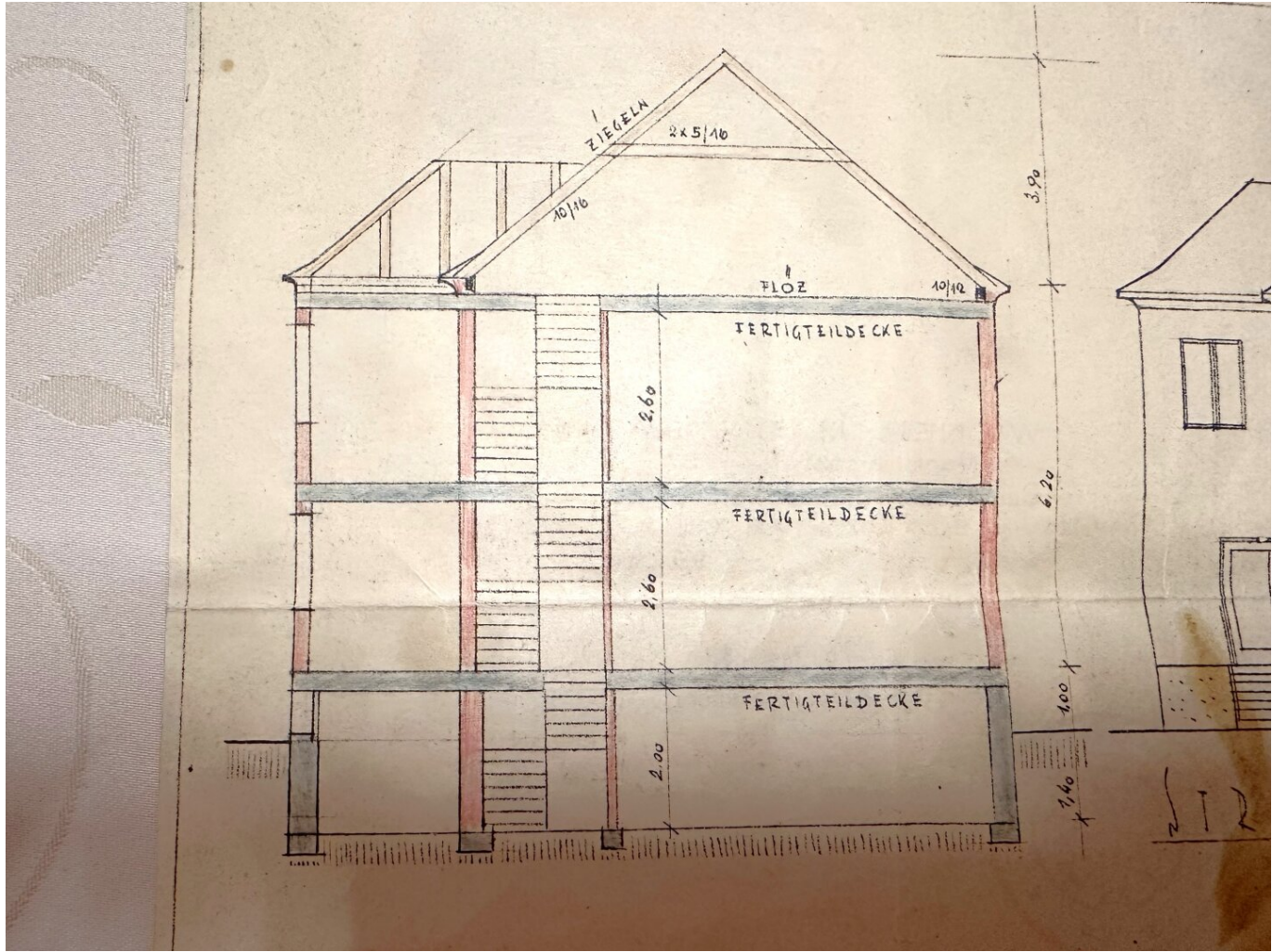
ERDGESCHOSS

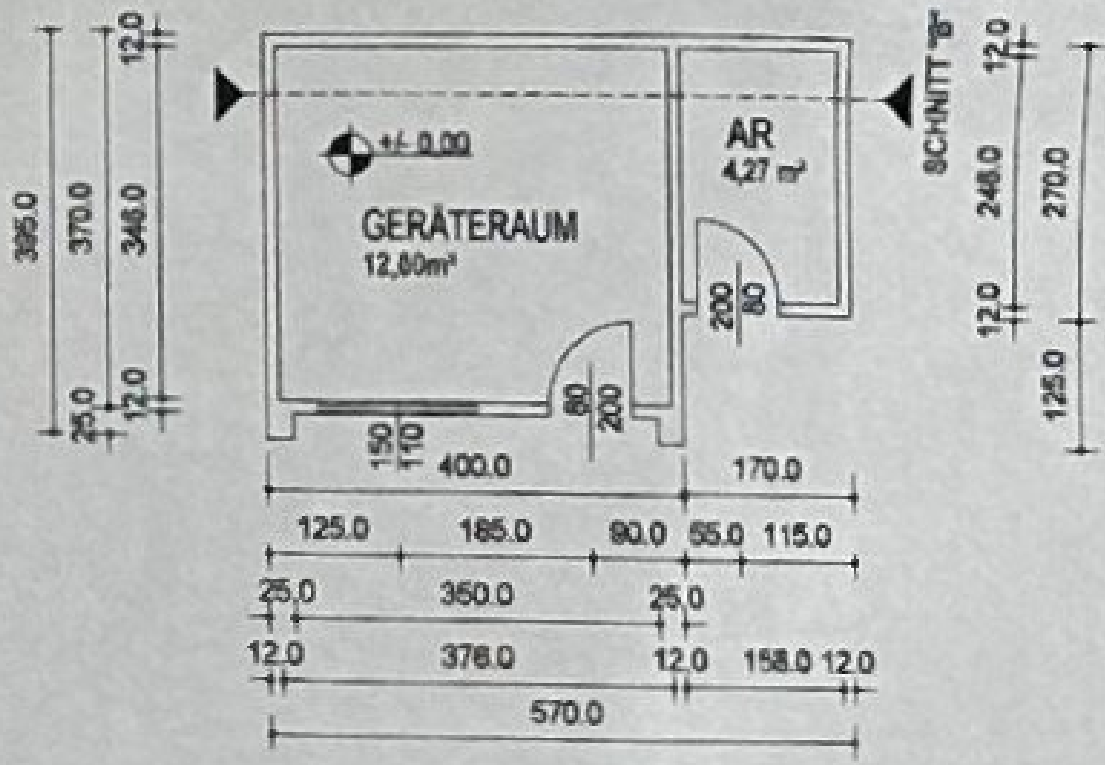


OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS





Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt ein **gut geschnittenes Einfamilienhaus mit Garten** in **guter Wohngegend im 22. Wiener Gemeindebezirk**.

Aufgrund der Lage verfügt die Liegenschaft über eine **gute Verkehrsanbindung** und eine **gute Infrastruktur im Nachbereich**.

Das ansprechende Haus wurde **Ende der 1960er Jahre** errichtet. Die **Benützungsbewilligung** wurde **1971** erteilt.

Im **Jahr 1991** wurde das Gebäude um **eine Garage im Erdgeschossbereich** mit einer Fläche ca. **22,28m²** erweitert.

Im **Jahr 2000** erfolgte der **Zubau** des **zum Garten orientierten Wintergartens** mit einer Fläche von ca. **20,46m²**.

Das dreigeschoßige Einfamilienhaus gliedert sich wie folgt:

- **Erdgeschoss**
 - Vorraum mit Sitzecke
 - Diele
 - geräumiges Wohn- & Esszimmer
 - Küche mit Einbauküche und Sitzecke
 - Abstellraum
 - WC
- **Obergeschoss**

- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Waschtisch und WC
- Zimmer (2. Wohnzimmer)
- kleines Arbeitszimmer
- **Untergeschoss**
- Gartenküche
- Büroraum
- Heizungstechnikraum
- Badezimmer mit Waschtisch, Dusche und WC
- Werkstatt
- **Wintergarten** ca. 20,46m²
- **Garage** ca. 22,28m²

Das **gut gegliederte Einfamilienhaus** wird vom **Garten** der **500m² großen Liegenschaft**

umschlossen und wird durch ein **Gartenhütte** - innen im Bauernstubencharakter - mit einer **Fläche** von ca. **17,07m²** ergänzt.

Das gegenständliche Kaufobjekt wird **möbliert "wie es steht und liegt"** angeboten und steht **ab sofort zur Verfügung**.

Die Flächenangaben des Hauses wurden verkäuferseitig zur Verfügung gestellt und sind Zirkangaben, welche von uns nicht gesondert überprüft wurden. Diese Flächenangaben sind somit ohne Gewähr.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses interessante, ansprechende Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap