

# WUNDERBARER GARTEN, TOLLER POOL UND FANTASTISCHE FERNSICHT!



**Objektnummer: 1621**

**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>Baujahr:</b>	1930
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	589,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	860.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €

## 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.









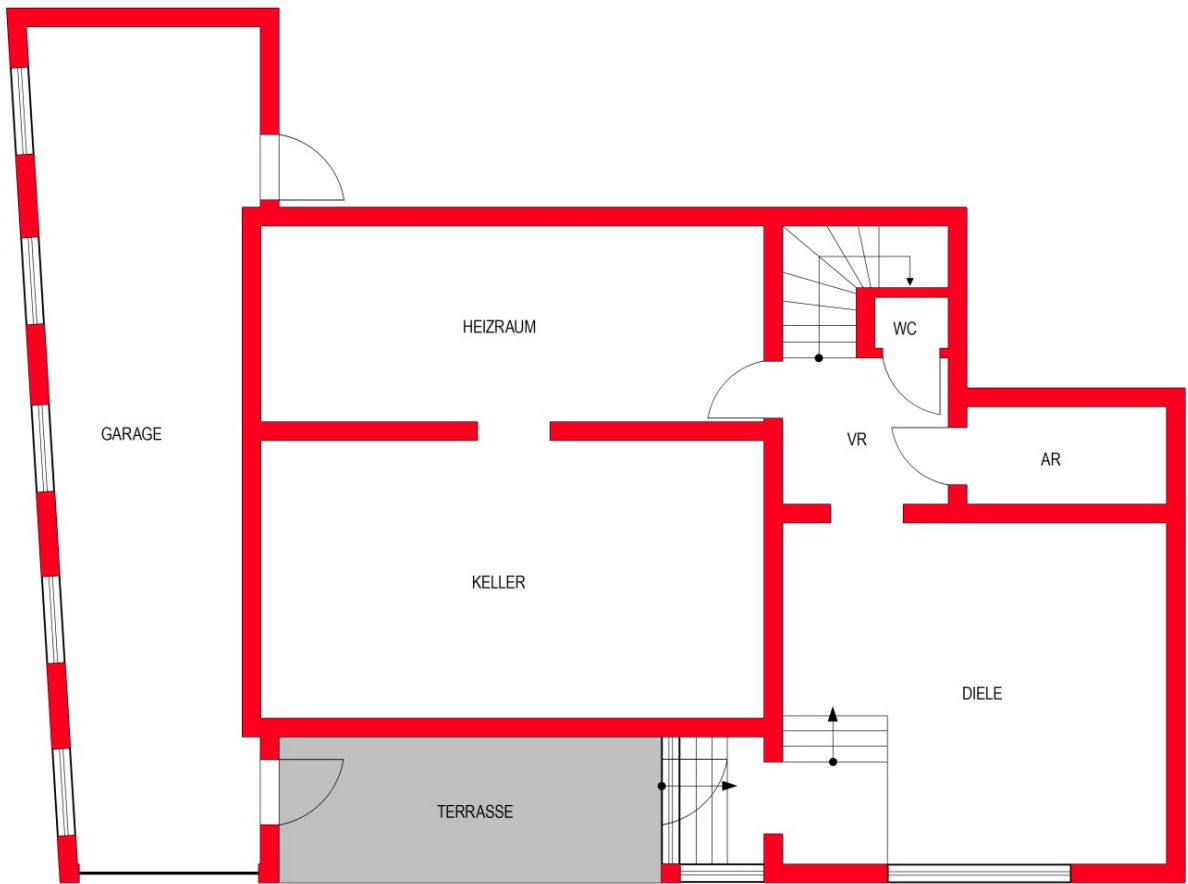


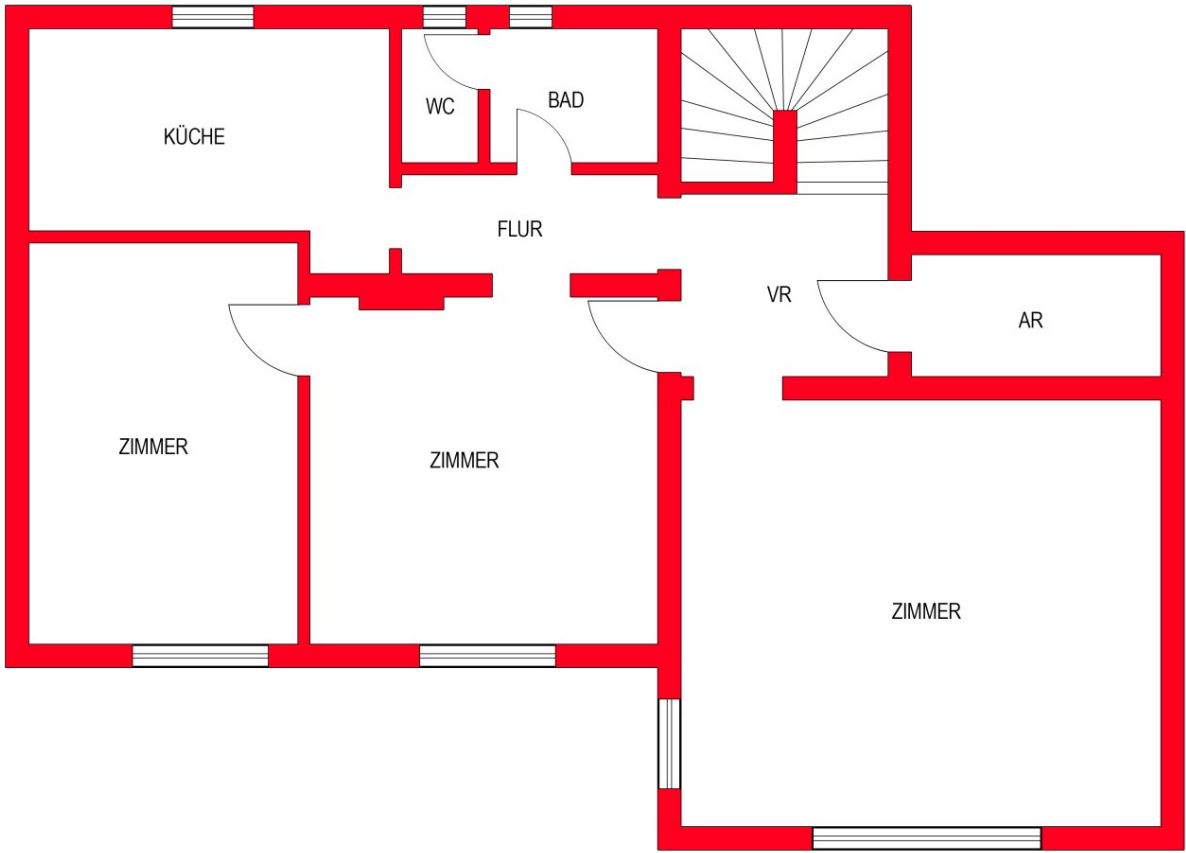












## Objektbeschreibung

Dieses in die Jahre gekommene Haus wird von einem großzügigen Garten umgeben und Sie können einen tollen Ausblick bis ins Zentrum Wiens genießen.

Sanierung ist eine Möglichkeit - Abbruch eine martialische, aber ebenfalls vorstellbare Alternative!

Das Einfamilienhaus bietet mit 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche Ihnen und Ihrer Familie auf vier hellen Zimmern Wohngefühl in bester Lage.

Besonders hervorzuheben sind der liebevoll gestaltete Garten, die zwei einladenden Terrassen, sowie der Pool - all diese Elemente tragen zum Entspannen und Genießen der Sonne, die von früh bis spät scheint, bei.

Von der Terrasse im Obergeschoß genießen Sie einen herrlichen Stadt-, Fern- und Grünblick – ein Ausblick, der Ihnen jeden Tag Freude bereiten wird.

Fliesen, Laminat und Parkett schaffen eine gute Atmosphäre. Die zentrale Gasheizung sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit. Zwei Bäder mit Fenstern, davon eines mit Badewanne, sowie zwei separate WCs bieten hohen Komfort und Privatsphäre für die ganze Familie.

Ein weiteres Highlight die südostseitige, großzügige Terrasse, die Sie mit viel Sonnenlicht verwöhnt. Die Garage bietet Stellplätze für 2 Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Die Lage überzeugt nicht nur durch Ruhe und Grün, sondern auch durch hervorragende Infrastruktur.

Dass Haus wird möbliert übergeben - Übergabetermin muss noch vereinbart werden.

Erleben Sie Lebensqualität pur im charmanten, sanierungsbedürftigen Einfamilienhaus im 13. Bezirk. Hier verbinden sich Komfort, Natur und urbanes Leben auf perfekte Weise. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot begeistern!

### **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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap