Auf der Suche nach Ihrem Zuhause? Optimal aufgeteiltes Bungalow mit Wohnkeller und inkl. Pool in ausgezeichneter Lage

Objektnummer: 5387/8606

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,35 m²
Nutzfläche:	189,27 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	494,00 m²
Keller:	96,92 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	877.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

dji MINI 2
MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

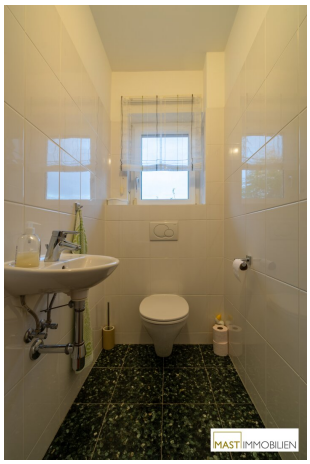
MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

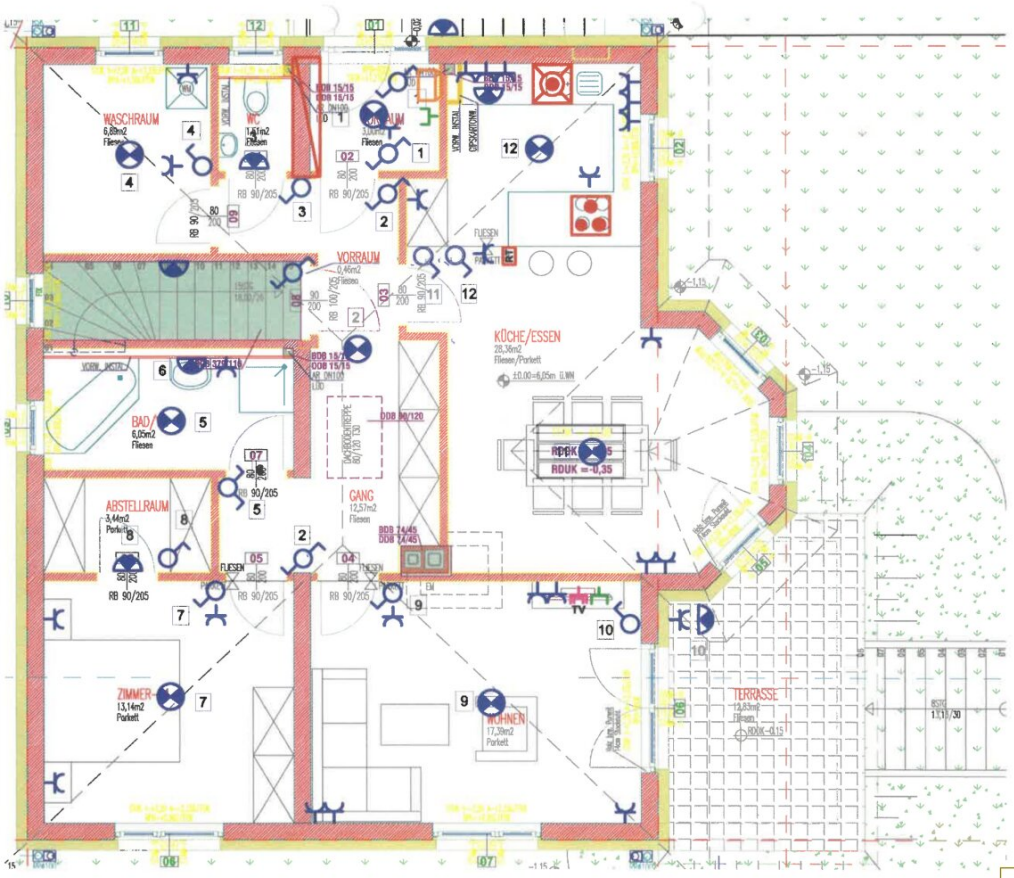
MAST IMMOBILIEN

MINI 2
MAST IMMOBILIEN

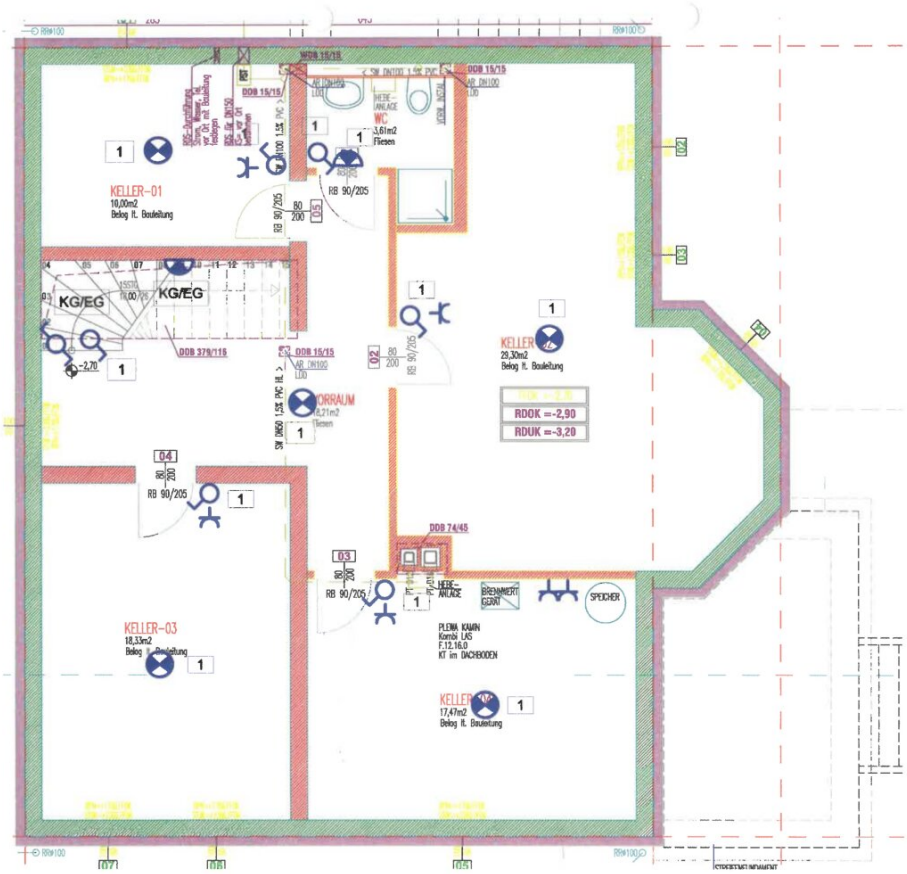
MINI 2
MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem neuen Wohn(T)raum in absoluter Ruhelage?

dann sind Sie hier genau richtig,....

Kainachgasse, 1210 Wien – Eine Oase der Ruhe im Grünen, aber dennoch bestens angebunden an das urbane Leben der Wiener Stadtteile. Die Kainachgasse befindet sich im idyllischen 21. Bezirk, in einer bevorzugten, sehr ruhigen Wohngegend, die sich ideal für Familien oder Paare eignet, die Entspannung und Natur suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Highlights der Liegenschaft:

- **Baujahr 2011**
- **Hochwertiger Ziegel massiv Bau inkl. Vollwärmeschutz**
- **2 fach verglaste KS Fenster inkl. Rollläden**
- **Einbauküche inkl. SIEMENS/MIELE Geräte**
- **2. Küche inkl. Geräte m Kellergeschoss**
- **Wohnkeller mit Fußbodenheizung**
- **Pool / Salzwasser**

Raumaufteilung: (Beachten Sie, dass sich die Fläche auf Erd- & Kellergeschoss aufgliedert)

Nach Eintritt in das Haus gelangen Sie in ein Vorraum im Ausmaß von ca. 3 m² für Ihre Garderobe. Sämtliche Räume sind vom Vorzimmer aus, separat begehbar und bieten daher absoluten Komfort. Die bereits verbaute Einbauküche wurde mit hochwertigen Geräten der Firma SIEMENS & MIELE veredelt und sind im Kaufpreis inkludiert. Aktuell wird die große Wohnküche (ca. 28 m²) als Wohn- bzw. Speisezimmer genutzt. Neben der Küche gibt es ein

Zimmer im Ausmaß von ca. 17,40 m² mit direkten Zugang auf die ca. 13 m² große Terrasse in südöstlicher Ausrichtung. Das Schlafzimmer verfügt über eine Fläche von ca. 13,10 m² und einen vom Schlafzimmer begehbaren Schrankraum mit ca. 3,40 m².

Das modern gestaltete Badezimmer wurde mit einer Eckbadewanne, Dusche & Waschbecken ausgestattet. Die Waschmaschine befindet sich im Hauswirtschaftsraum das sich ebenfalls im Erdgeschoss befindet und ist ca. 7 m² groß.

Das Kellergeschoss dass zur Gänze voll bewohnbar wäre wurde flächendeckend mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der Vorraum mit ca. 18 m² bietet ebenfalls wie im Obergeschoss Zugang in sämtliche Räumlichkeiten. Aktuell wird ein Zimmer als Büro genutzt und ist ca. 18,30 m² groß. Raum II ist knapp 30 m² groß und verfügt über eine Sauna/Infrarotkabine. Der Technikraum bietet ausreichend viel Stauraum und verfüg über eine Fläche von ca. 17,50 m². Selbst eine zur Gänze verbaute Küche inkl. funktionstüchtiger Geräte befindet sich im Kellergeschoss und hat eine Fläche von ca. 10 m². Daneben befindet sich ein Bad mit Dusche, WC und Waschbecken.

Besonderes Highlight der Lügenschaft ist der private Garten mit Salzwasserpool im Ausmaß von ca. 6x3m.

Infrastruktur:

- Bahnhof Leopoldau: Entfernung ca. 500 m

Die Lage in der Kainachgasse ermöglicht es Ihnen, die Natur zu genießen, ohne auf gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Schulen, Supermärkte und andere wichtige Infrastrukturangebote. Das Erholungsgebiet „Donauinsel“ sowie zahlreiche Parks und Wanderwege bieten zusätzlich attraktive Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

Fazit:

Dieser Bungalow ist das ideale Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die eine Kombination aus Ruhe, modernem Wohnkomfort und Natur suchen. Ein perfekter Rückzugsort für Familien oder Paare, die den stressigen Alltag hinter sich lassen und das Leben in einer ruhigen, grünen Oase genießen möchten.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

0676 - 342 77 18

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%

- Eintragungsgebühr: 1,1%

- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

- KV & Notar: nach Absprache / ca. 1,2-1,5% zzgl. MwSt.

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

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

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap