

# Geräumiges Einfamilienhaus in 1130 Wien mit Garten, 2 Terrassen und moderner Ausstattung!



Das Haus

**Objektnummer: 1684/283**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1130 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1966                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 115,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 190,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                 |
| <b>Garten:</b>                       | 428,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 130,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,05                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 990.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rami Mansour**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien

T +43 681 844 04 402

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

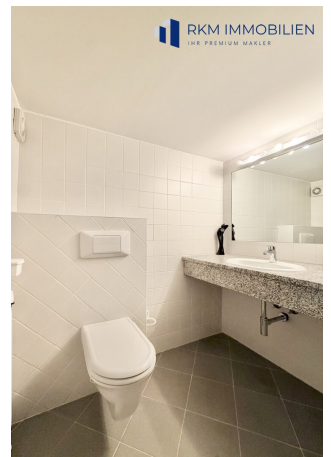




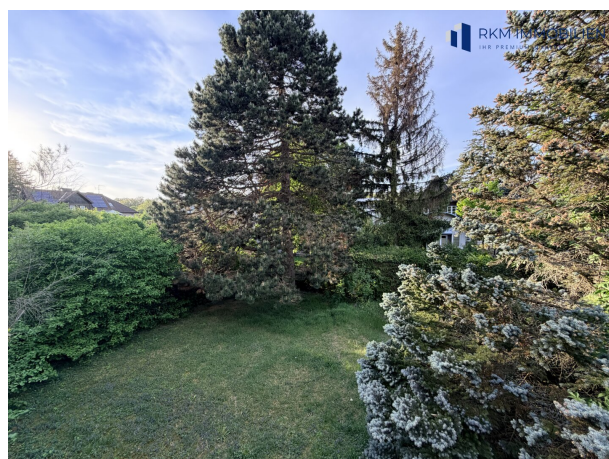
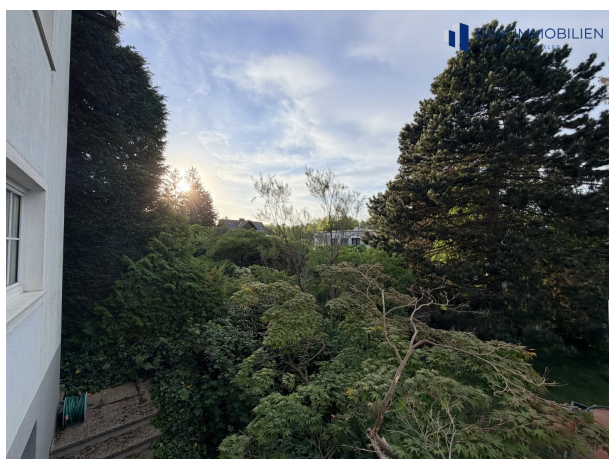














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 13. Wiener Gemeindebezirk! Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf großzügigen 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Leben wünschen. Mit einem Kaufpreis von 990.000 € investieren Sie in eine Immobilie, die durch Qualität, Lage und Ausstattung überzeugt.

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und die hohe Wohnqualität. Der helle Wohnbereich mit Parkettboden lädt zum Verweilen ein und eröffnet Ihnen den Blick auf den liebevoll gestalteten Garten. Hier genießen Sie an warmen Tagen die Sonne auf einer der drei Terrassen – ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden oder entspannte Momente im Grünen. Der Nordbalkon bietet zusätzlich einen schönen Rückzugsort mit herrlichem Grünblick.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Fliesen, Laminat und Parkett sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Die moderne Etagenheizung mit Gas verspricht wohlige Wärme an kalten Tagen. Die voll ausgestattete Einbauküche macht das Kochen zum Vergnügen. Das Badezimmer mit Fenster sorgt für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre.

Die Lage ist ebenso ideal wie praktisch. Eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheke, Klinik, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar.

Dieses Einfamilienhaus in 1130 Wien verbindet auf einzigartige Weise Ruhe, Komfort und urbanes Leben. Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Zuhause und genießen Sie Ihr neues Leben in einer der begehrtesten Gegenden Wiens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und machen Sie diesen Traum wahr!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap