

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



**Objektnummer: 1284**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	118,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	20,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	50,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 225,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,26
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



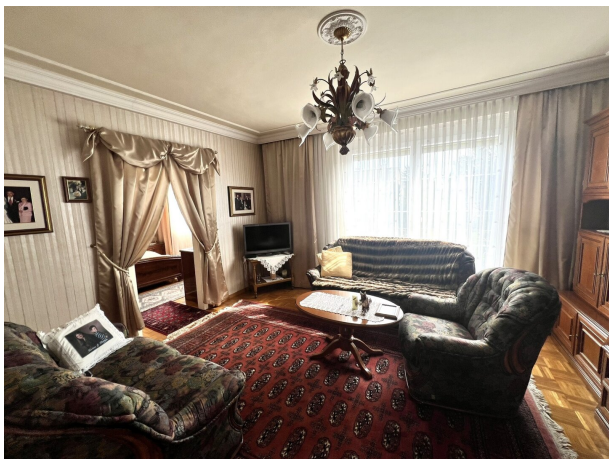
### Matthias Schiffer

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



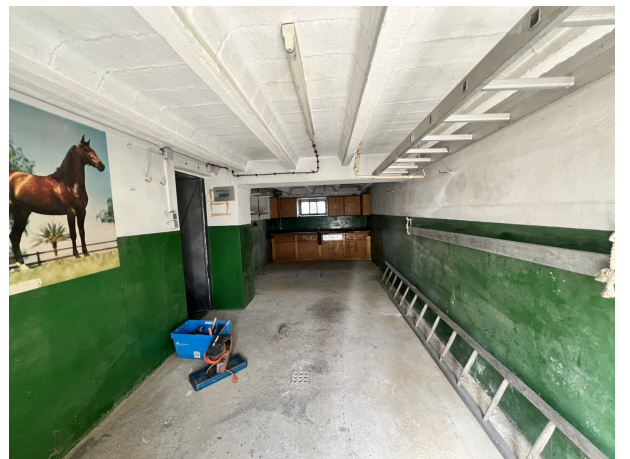








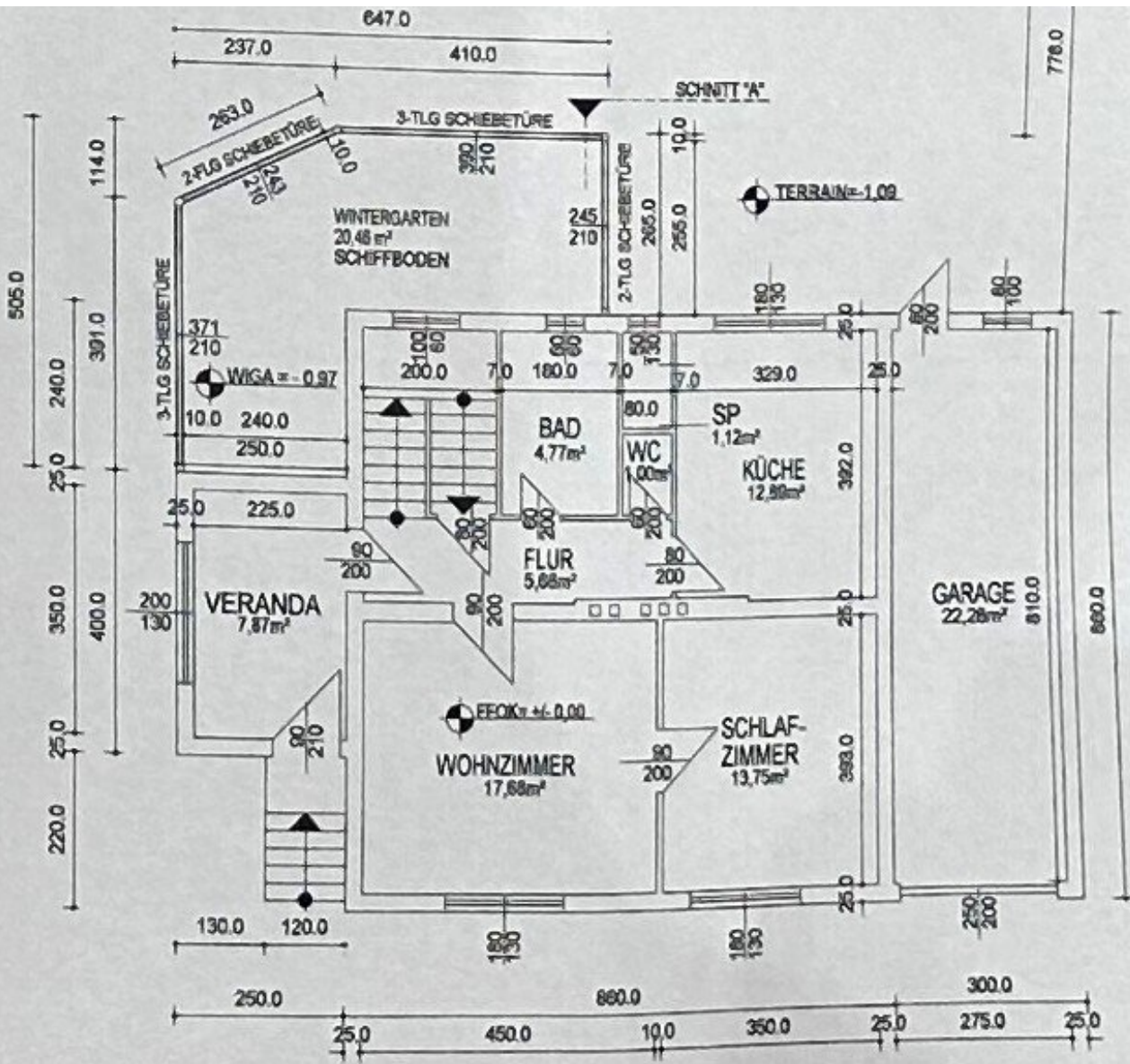




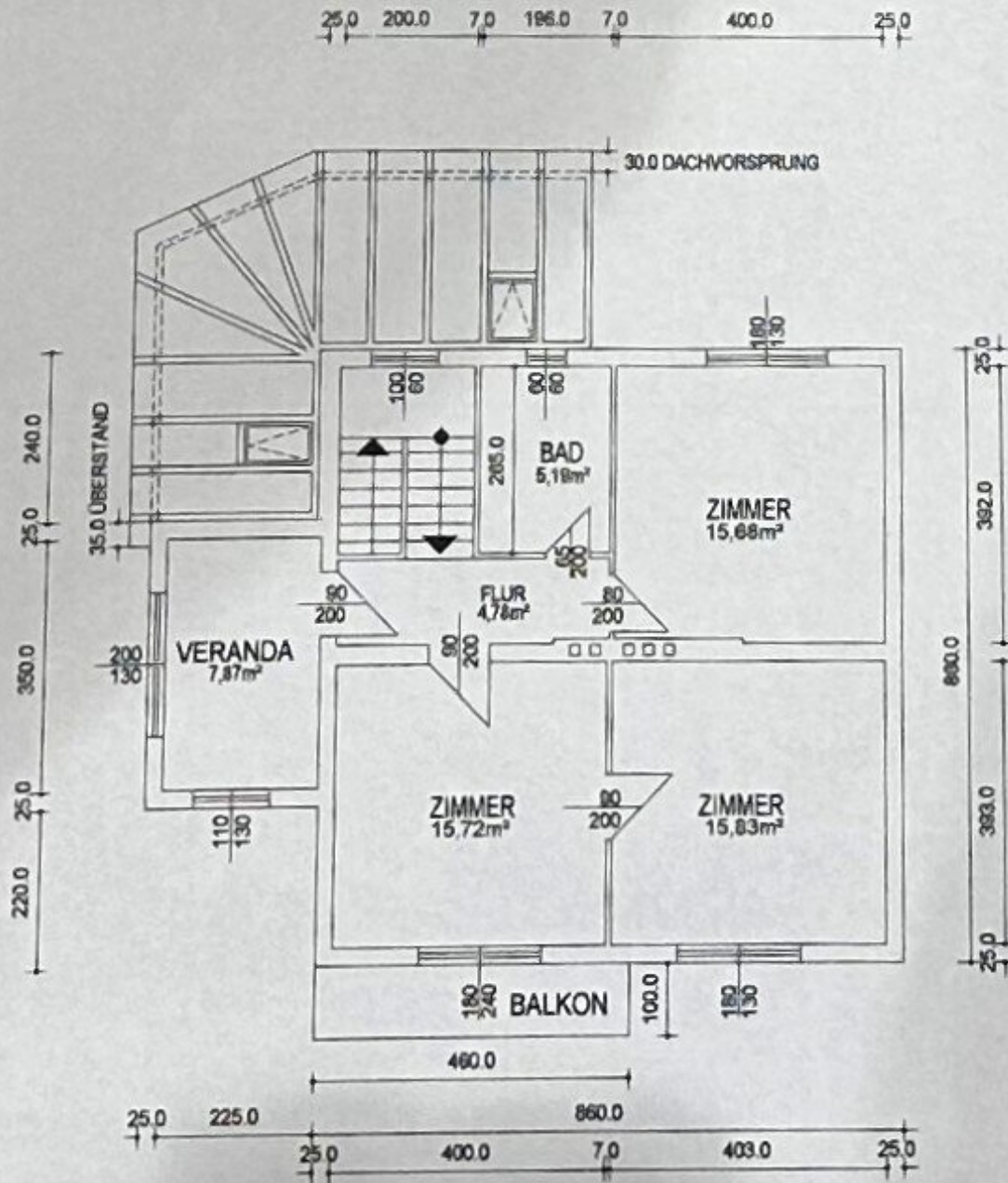




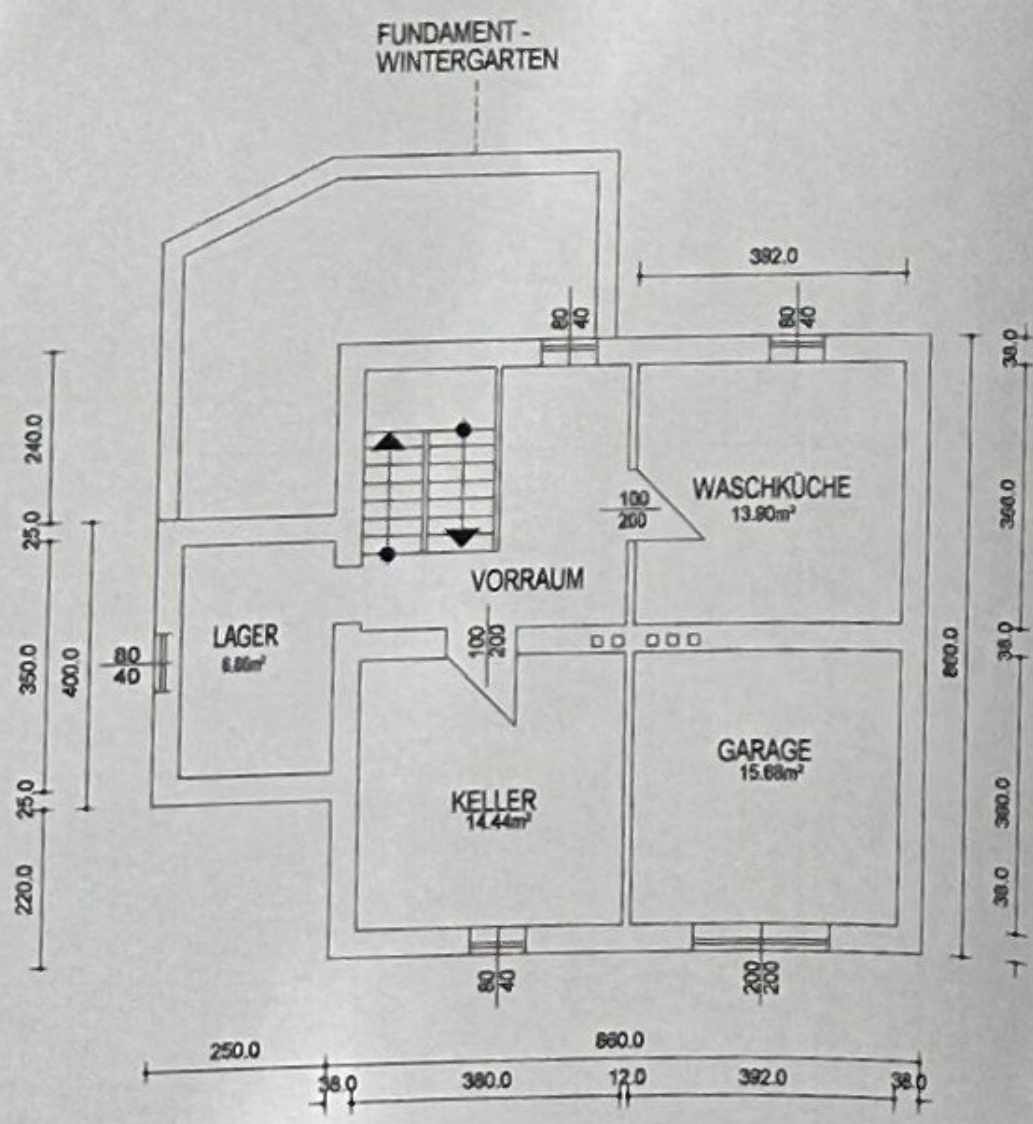




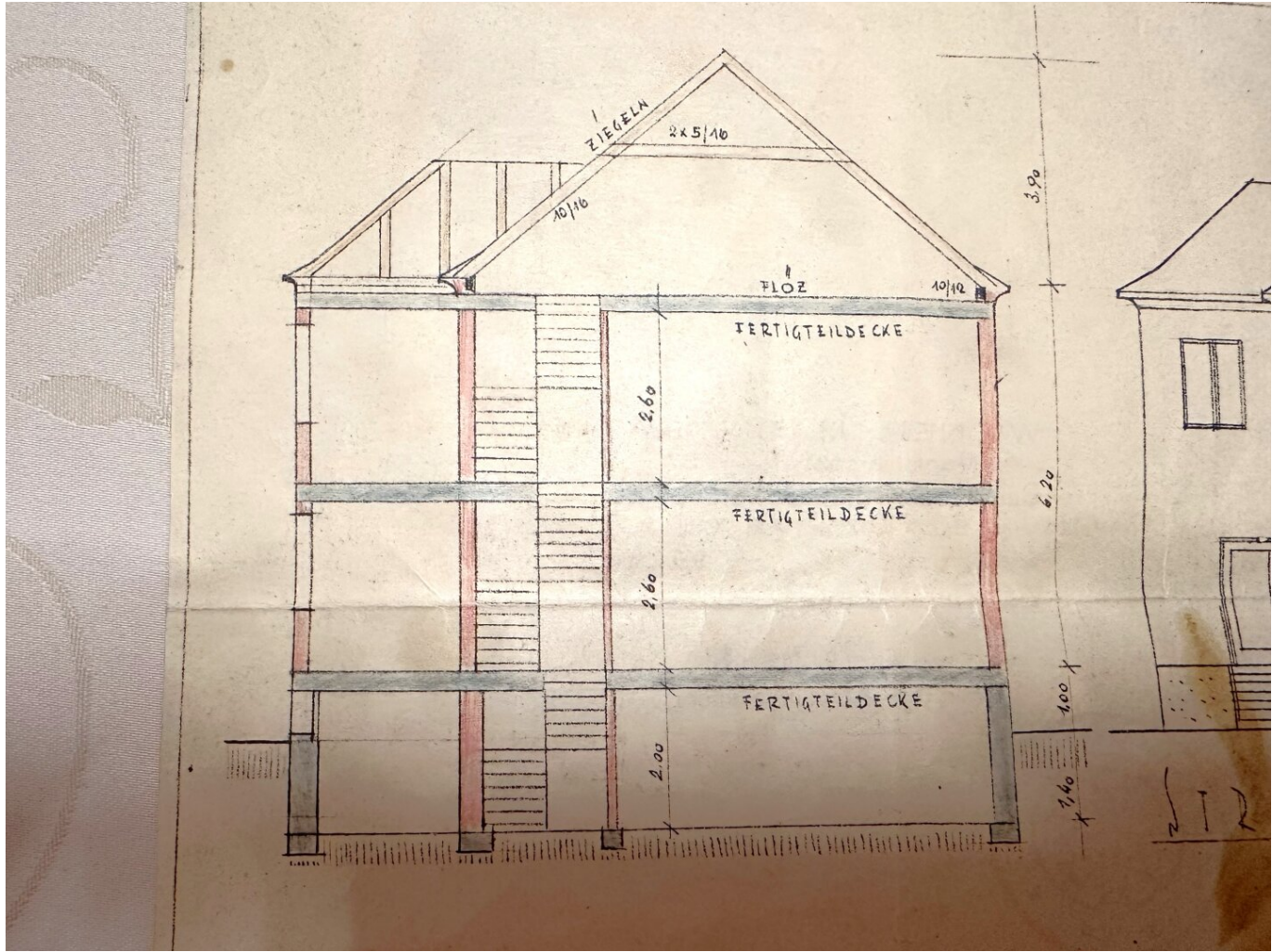
ERDGESCHOSS

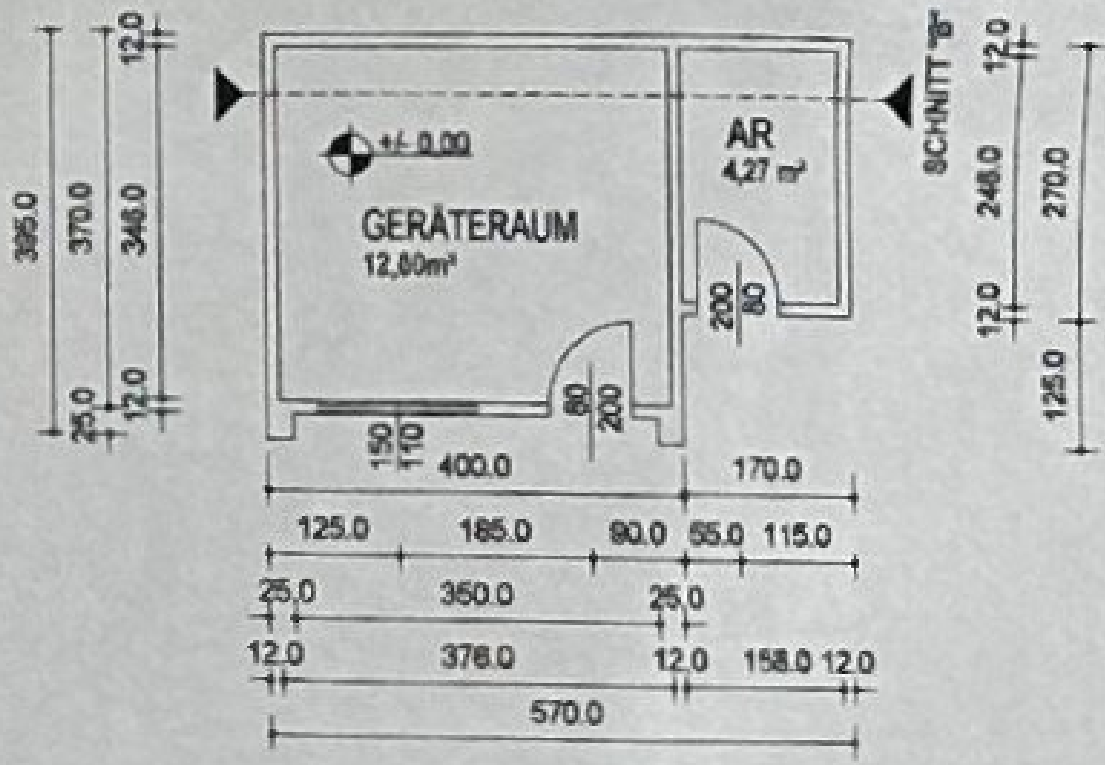


**OBERGESCHOSS**



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. **22,28m<sup>2</sup>** erweitert.

Im **Jahr 2000** erfolgte der **Zubau** des **zum Garten orientierten Wintergartens** mit einer Fläche von ca. **20,46m<sup>2</sup>**.

**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. 20,46m<sup>2</sup>
- **Garage** ca. 22,28m<sup>2</sup>

Das **gut gegliederte Einfamilienhaus** wird vom **Garten** der **500m<sup>2</sup> großen Liegenschaft**

umschlossen und wird durch ein **Gartenhütte** - innen im Bauernstubencharakter - mit einer **Fläche** von ca. **17,07m<sup>2</sup>** 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 Zirkaangaben, 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.**

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