

**Ein- bzw. Zweifamilienhaus in elitärer oberläaer Ruhelage,  
Garage, großer Garten, äusserst gepflegter Zustand**



**Objektnummer: 1858/10289**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	158,18 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	311,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	524,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	85,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.179.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Vajk**

Netmakler  
Bergmillergasse 3 / 3  
1140 Wien

H +43 676 / 7282020

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

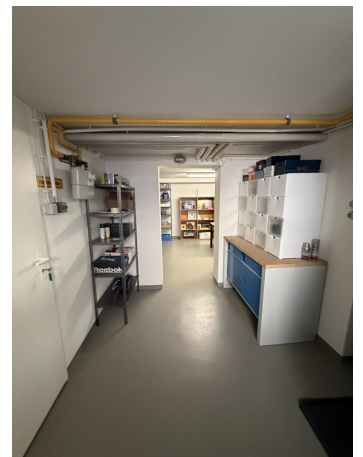
termin zur

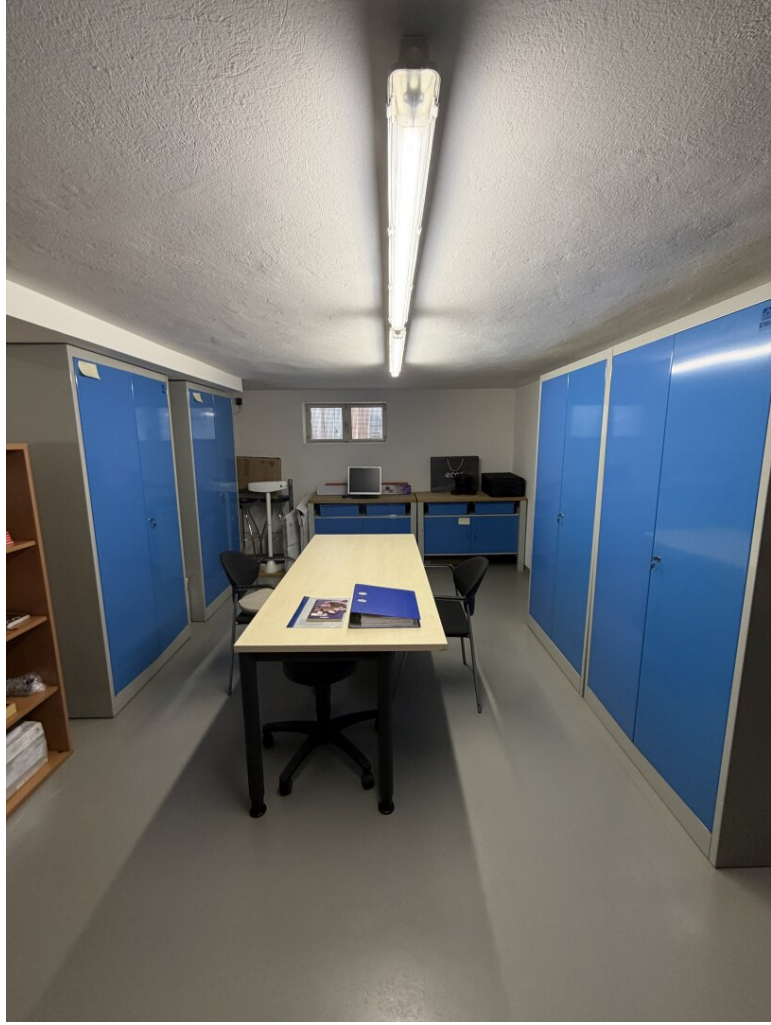














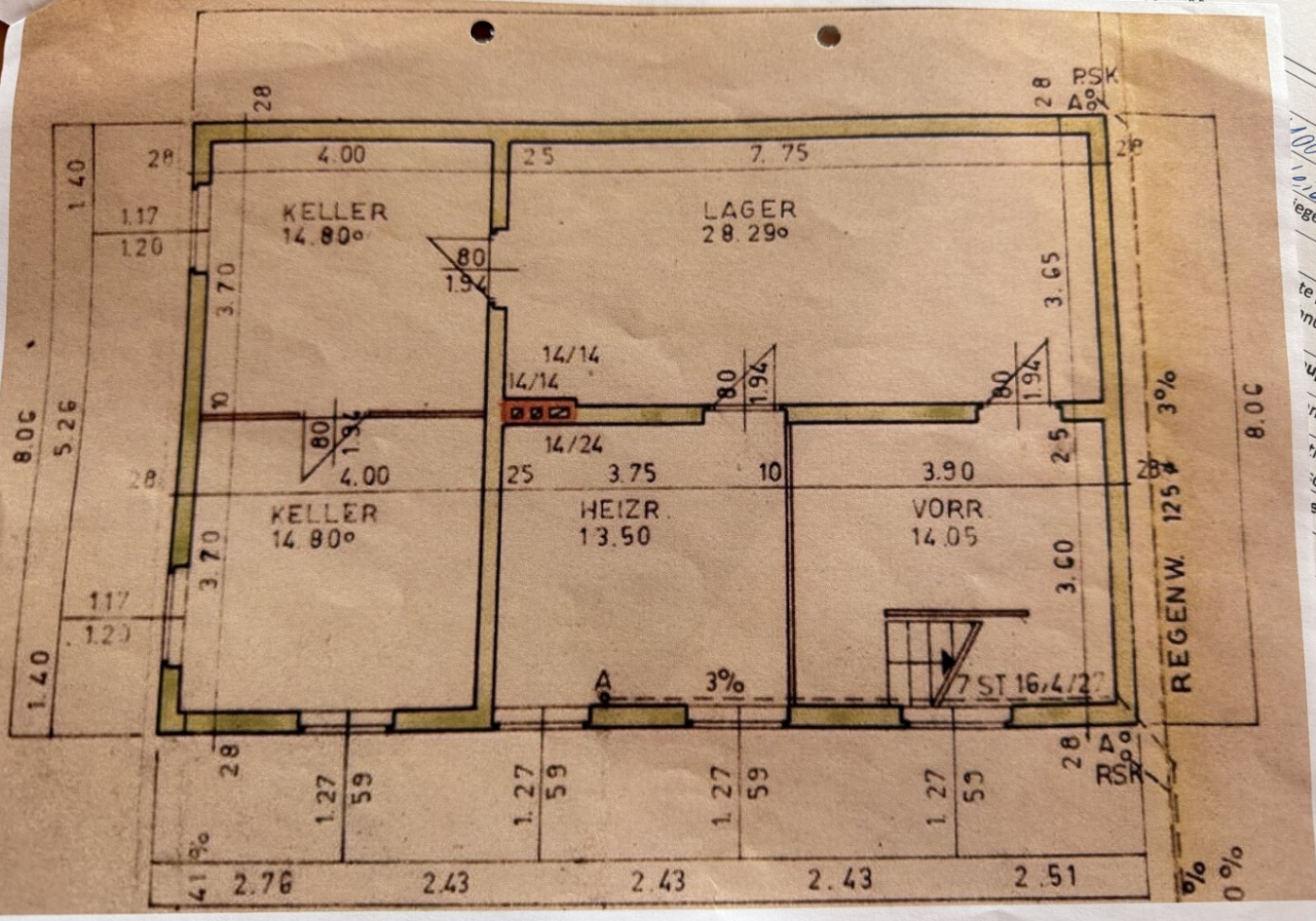


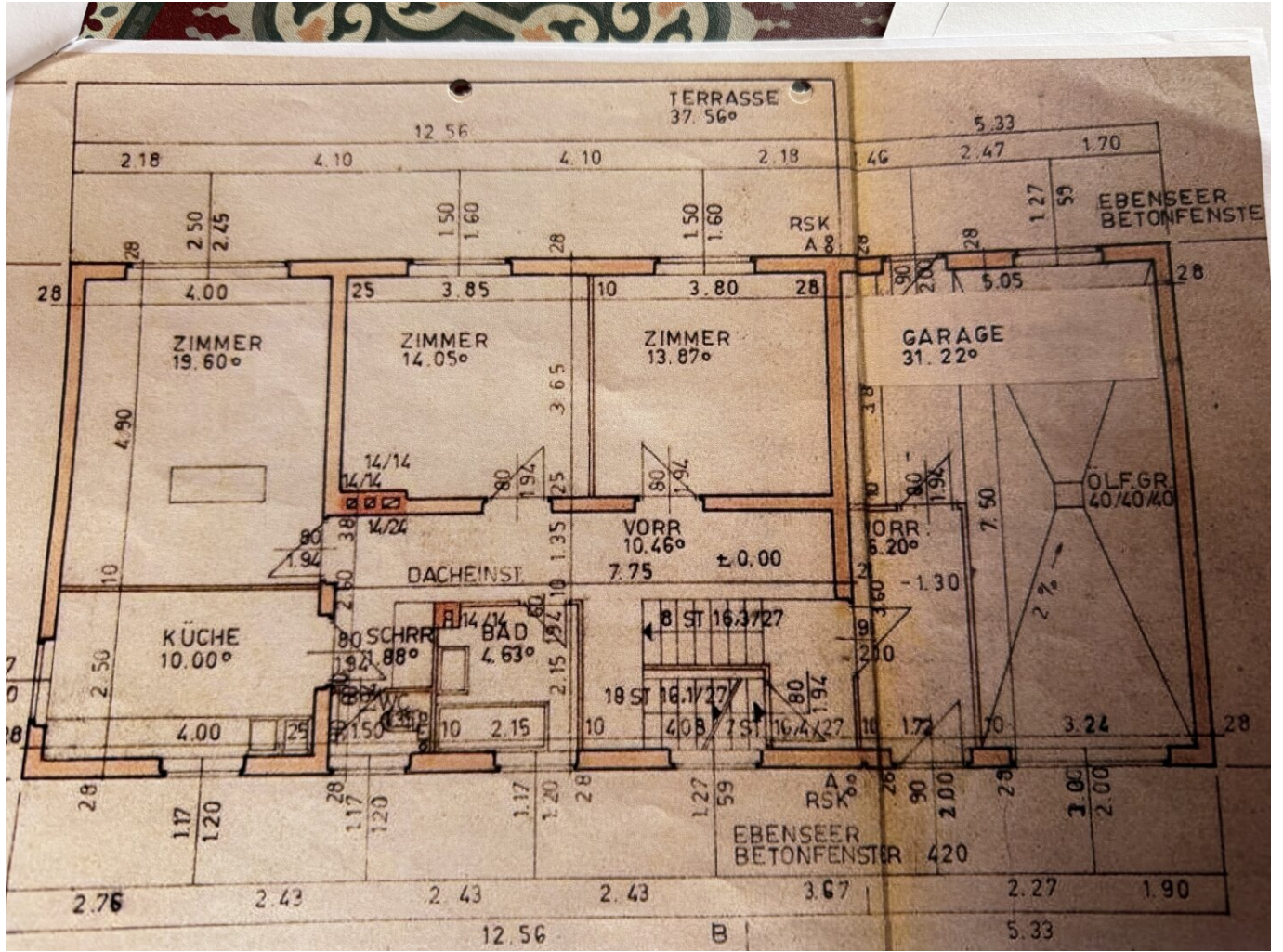


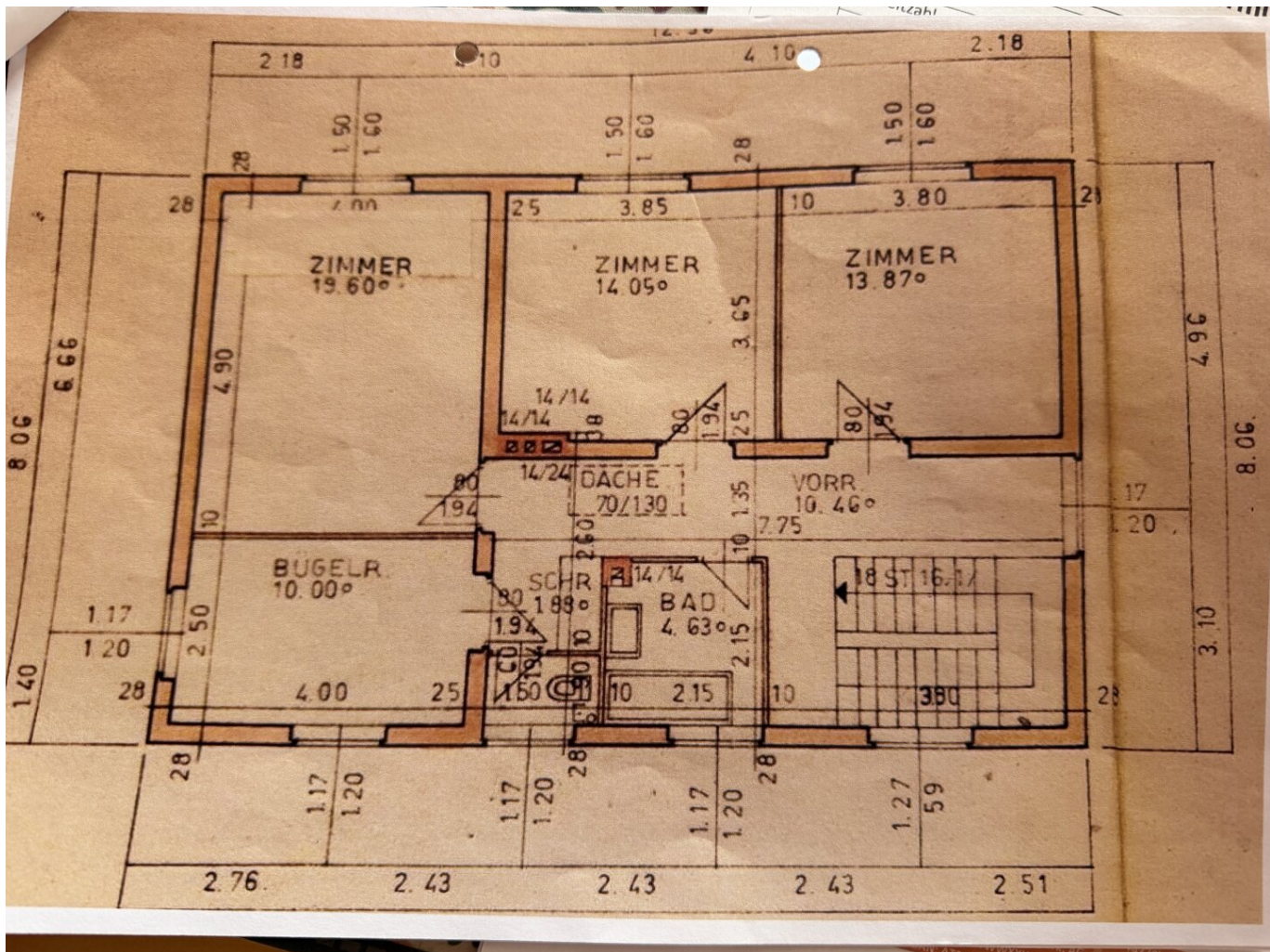




Objekt







# Objektbeschreibung

Lage, Lage, Lage!

Sie haben hier die seltene Gelegenheit, ein äusserst gepflegtes und großzügig dimensioniertes Haus in Oberlaaer Siedlungslage, zu erwerben. Die Immobilie kann als Einfamilienhaus, aber auch als Zweifamilien/Generationenhaus genutzt werden. Es stehen hier 2 vollständige Wohneinheiten jeweils mit Badezimmer und Küche zur Verfügung. Die Liegenschaft wurde laufend erneuert und verbessert, so wurde im Jahr 2013 ein Vollwärmeschutz angebracht, 2018 wurden alle Fenster gegen Internorm 3-Scheibenfenster (innen gebürstete Lärche, aussen Aluminium) mit elektrischen Aussenrollläden getauscht, die Eingangs- und Kellertüre wurde gegen eine Sicherheitstüre ersetzt und viele weitere Verbesserungen und Pflegemassnahmen wurden laufend gesetzt.

Das Haus gliedert sich in:

Kellergeschoss:

- Vorraum ca. 14,06m<sup>2</sup>
- Heizraum ca. 13,50m<sup>2</sup>
- Kellerraum ca. 28,29m<sup>2</sup>
- Kellerraum ca. 14,80m<sup>2</sup>
- Kellerraum ca. 14,80m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich ca. 6,20m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 12,34m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 13,87m<sup>2</sup>

- Zimmer ca. 14,05m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 19,60m<sup>2</sup> mit Ausgang auf die
- Terrasse ca. 37,56m<sup>2</sup> (unter der Terrasse befindet sich ein von aussen begehbare Raum mit ebenfalls rund 37m<sup>2</sup> für Gartenmöbel, Sesselaufgaben, Kühlschrank für Sommerfeste....)
- Küche ca. 10,00m<sup>2</sup>
- Bad ca. 4,63m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,50m<sup>2</sup>
- Garage ca. 31,22m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zum Haus und auch nach hinten in den Garten zu der zweiten Terrasse
- Stiegenhaus ins OG

#### Obergeschoss:

- Vorraum ca. 12,34m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 13,87m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 14,05m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 19,60m<sup>2</sup>

- Küche ca. 10,00m<sup>2</sup>
- Bad ca. 4,63m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,50m<sup>2</sup>
- großer Spitzboden/Dachboden als Stauraum

Weitere Annehmlichkeiten des Hauses sind eine sehr angenehme Nachbarschaft, mehrere Starkstromanschlüsse, Kaminanschluss, Bewässerungsanlage im Garten, große Gartenhütte, Gegensprechanlage, sehr schöner Gartenzaun mit separatem Tor in den Garten, viele Parkplätze direkt vor der Türe auch auf der Straße (ruhige, nur gering befahrene Nebenstraße), der absolut einzigartige Pflegezustand des Hauses und Vieles mehr.

Auch die Lage der Liegenschaft ist hervorragend: trotz der Ruhelage und der gehobenen Wohngegend sind Nahversorger, Apotheke, Lokale, Bus, Bahn und U-Bahn fußläufig leicht erreichbar. Auch mit dem PKW ist man über die S1 in ca. 5 Minuten bei der SCS bzw. beim Verteilerkreis Favoriten.

Besichtigungen sind generell sehr gerne flexibel möglich. Ich freue mich auf Ihre Anfrage um mit Ihnen einen Besichtigungstermin für diese besonders schöne Liegenschaft zu vereinbaren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <2.500m  
 Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <2.000m  
 Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap