++ Familienidylle in Grünruhelage ++ Wellnessbereich inklusive + großzügiger Garten mit Altbaumbestand



Objektnummer: 283627

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldviertlerweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	210,79 m²
Nutzfläche:	285,49 m²
Zimmer:	5
Terrassen:	1
Garten:	411,00 m²
Keller:	75,60 m²
Kaufpreis:	1.390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Magdalena Tiatco-Frank

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

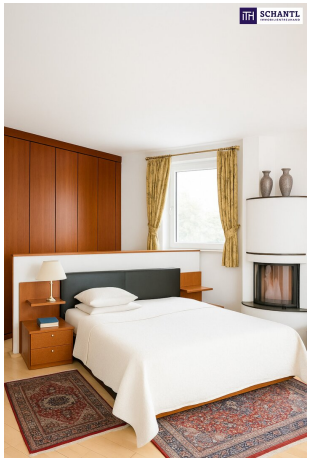
T +43 676 95 524 11





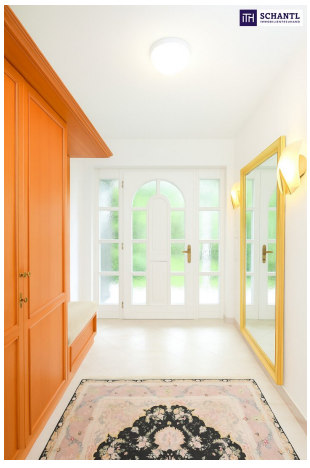






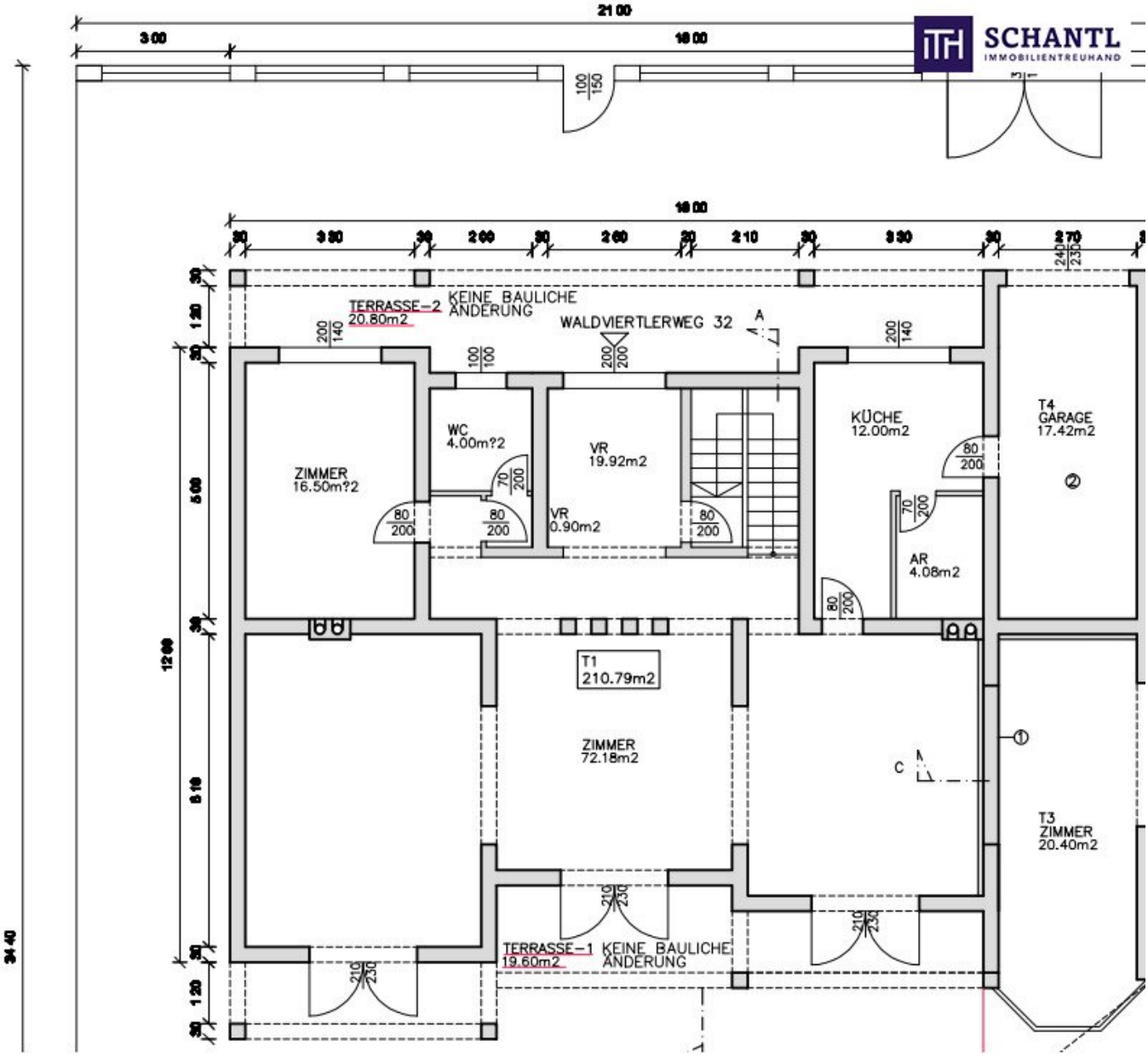


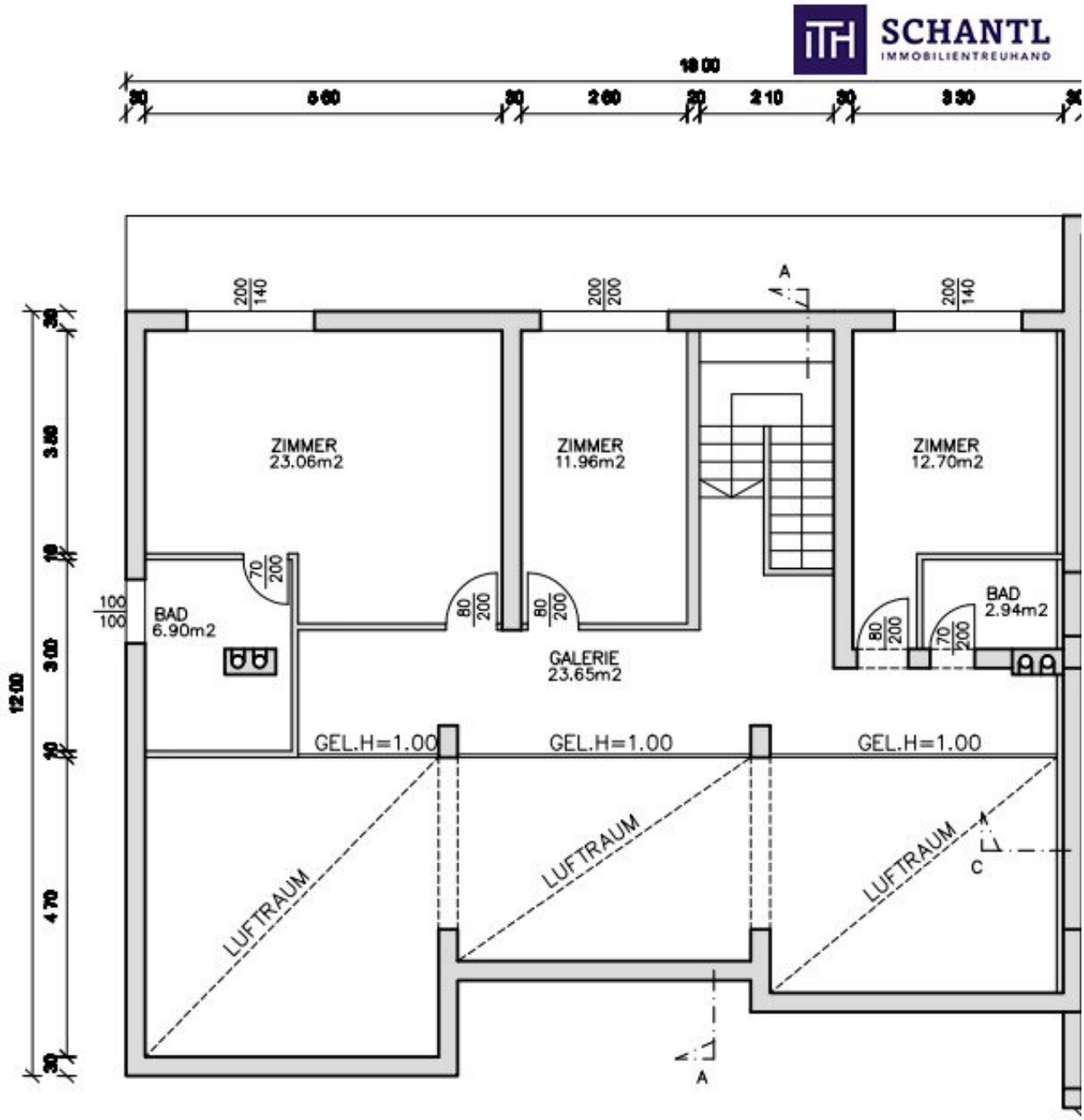


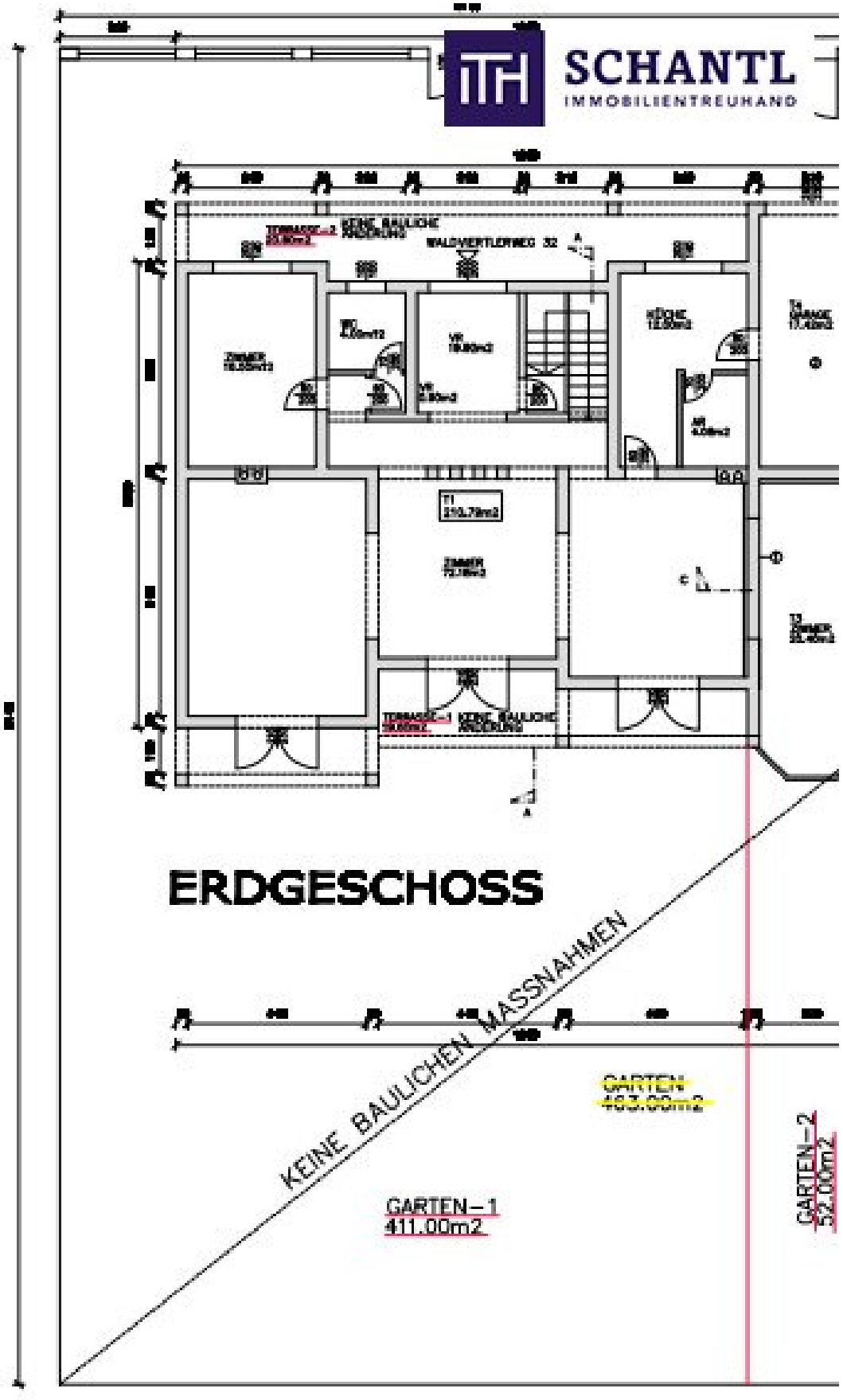


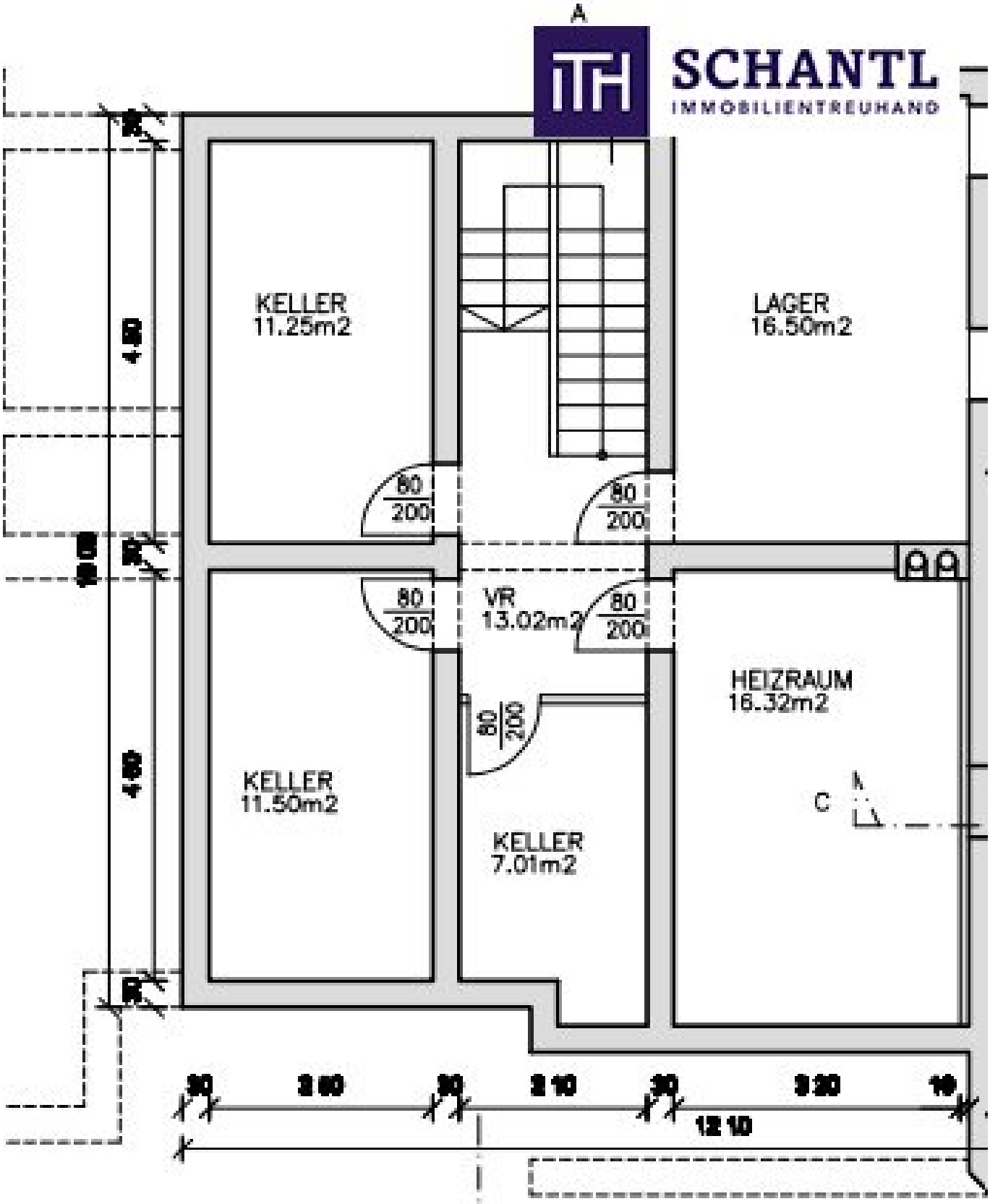



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
21.00
3.00
18.00
18.00
TERRASSE-2 KEINE BAULICHE ÄNDERUNG
20.80m2
WALDVIERTLERWEG 32
ZIMMER
16.50m?2
WC
4.00m?2
VR
19.92m2
VR
0.90m2
KÜCHE
12.00m2
AR
4.08m2
T4
GARAGE
17.42m2
T1
210.79m2
ZIMMER
72.18m2
T3
ZIMMER
20.40m2
TERRASSE-1 KEINE BAULICHE ÄNDERUNG
19.60m2
12.60
34.40


18.00
30
5.60
30
2.60
20
2.10
30
3.30
12.00
3.60
3.00
4.70
200/140
200/200
200/140
A
ZIMMER
23.06m2
ZIMMER
11.96m2
ZIMMER
12.70m2
70/200
100/100
BAD
6.90m2
80/200
80/200
GALERIE
23.65m2
80/200
70/200
BAD
2.94m2
GEL.H=1.00
GEL.H=1.00
GEL.H=1.00
LUFTRAUM
LUFTRAUM
LUFTRAUM
C
A


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KEINE BAULICHE ANDERUNG
WALDVIERTLERWEG 32
ZIMMER
T1
210.78m2
ZIMMER
72.18m2
TERRASSE – 1
KEINE BAULICHE ANDERUNG
ERDGESCHOSS
KEINE BAULICHEN MASSNAHMEN
GARTEN
483.00m2
GARTEN – 1
411.00m2
GARTEN – 2
52.00m2


A
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KELLER
11.25m2
LAGER
16.50m2
80
200
80
200
80
200
VR
13.02m2
80
200
HEIZRAUM
16.32m2
80
200
KELLER
11.50m2
KELLER
7.01m2
C
4.80
4.80
30
3.60
30
2.10
30
3.30
10
12.10

Objektbeschreibung

In einer ruhigen und grünen Gegend im 22. Bezirk von Wien befindet sich dieses traumhafte Einfamilienhaus, welches Ihnen ein **luxuriöses und komfortables Zuhause** bietet. Mit einer Wohnfläche von 210.79m² und einem Kaufpreis von 1.390.000,00 € ist dieses Haus nicht nur eine Investition in eine Immobilie, sondern auch in ein einmaliges Lebensgefühl.

Das Haus besticht nicht nur durch seine **idyllische Lage**, sondern auch durch seine gepflegte Erscheinung. Schon beim Betreten des Grundstücks werden Sie von einem liebevoll angelegten Garten empfangen, der für **Entspannung und Erholung** sorgt. Die angrenzende Terrasse bietet genügend Platz für gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden.

Das Haus selbst verfügt über insgesamt **5 Zimmer**, die sich auf zwei Etagen verteilen. Durch die großzügige Raumaufteilung haben Sie hier ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungswünsche. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden sorgen für ein elegantes Ambiente und schaffen eine Wohlfühlatmosphäre in jedem Raum.

Erweitert wird die Wohnfläche durch das ca. 76m² große Kellergeschoß, welches neben Stauraum auch einen **Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool + Dusche** bietet.

Ein besonderes Highlight ist der Grünblick, den Sie von nahezu jedem Zimmer aus genießen können. Dieser schafft eine Verbindung zur Natur und gibt Ihnen das Gefühl, mitten im Grünen zu leben. Egal ob beim Frühstück im großzügigen Esszimmer oder beim Entspannen im Wohnzimmer – der Ausblick wird Sie begeistern.

Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Liebsten mit köstlichen Gerichten verwöhnen. Das Hauptbadezimmer ist mit einer einladender Eckbadewanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt. Das zweite Badezimmer im Obergeschoss bietet zusätzlich eine Dusche. Im unteren Wohnbereich finden Sie zudem ein drittes Badezimmer, welches sich ideal als Gästebad anbietet.

Das Haus verfügt außerdem über eine Garage, in der Sie Ihr Auto sicher und trocken abstellen können. Auch für Besucher gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus.

Die Verkehrsanbindung ist durch eine nahegelegene Busstation ideal. So können Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt gelangen. Auch Supermärkte und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alle Besorgungen bequem zu Fuß erledigen können.

Nutzen Sie die Gelegenheit und erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Einfamilienhaus verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf

Sie!

Kaufpreis: EUR 1.490.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

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 <1.250m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.750m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.750m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.250m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap