

## **Charmantes Einfamilienhaus mit Garten und Stellplatz in 1230 Wien**



**Objektnummer: 6346/403**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kolbegasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	59,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	125,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	70,47 €
Heizkosten:	52,31 €
USt.:	12,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Brucer, MA**

Brucer Immobilien e.U.  
Rathstraße 7/1

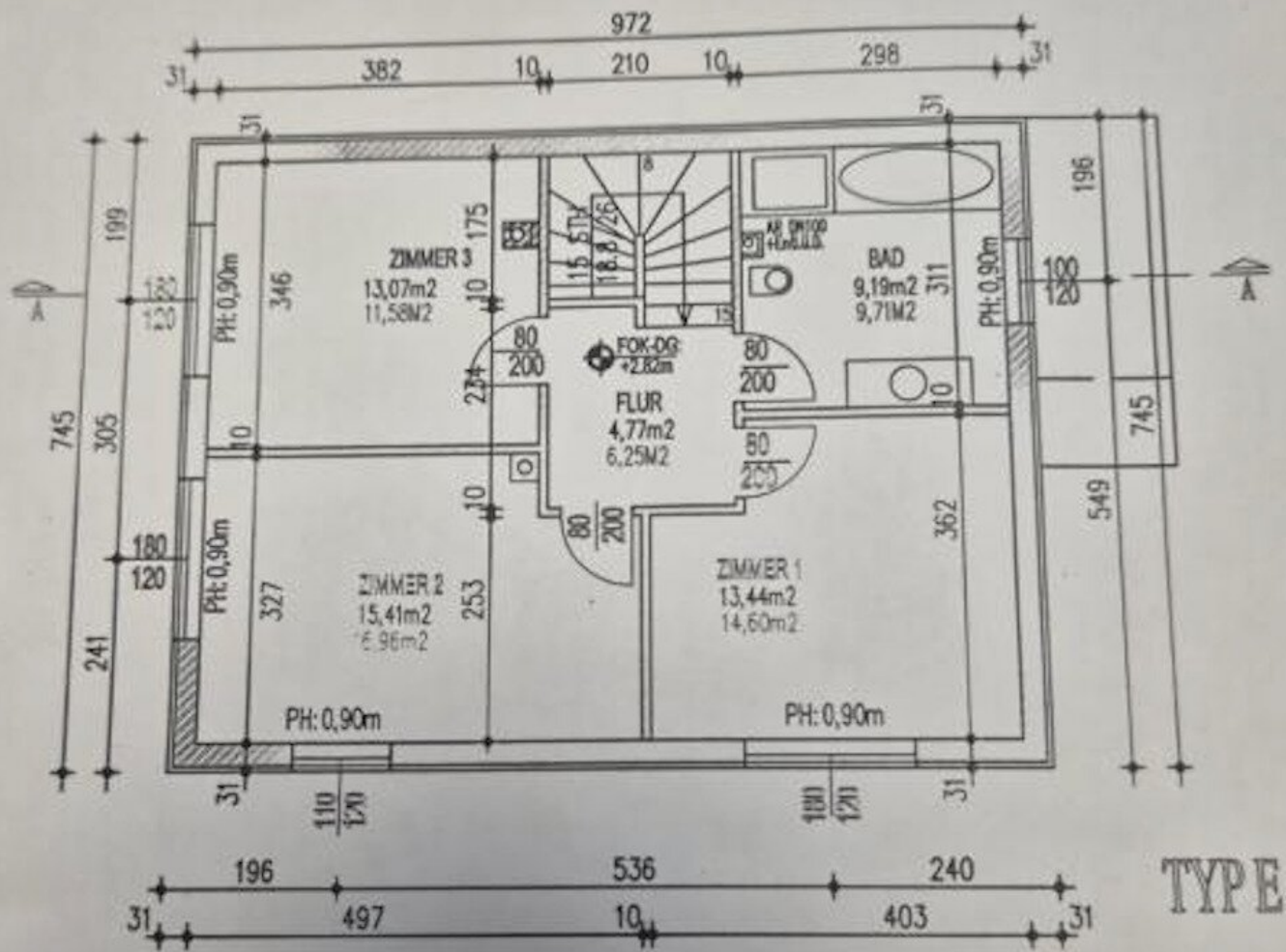






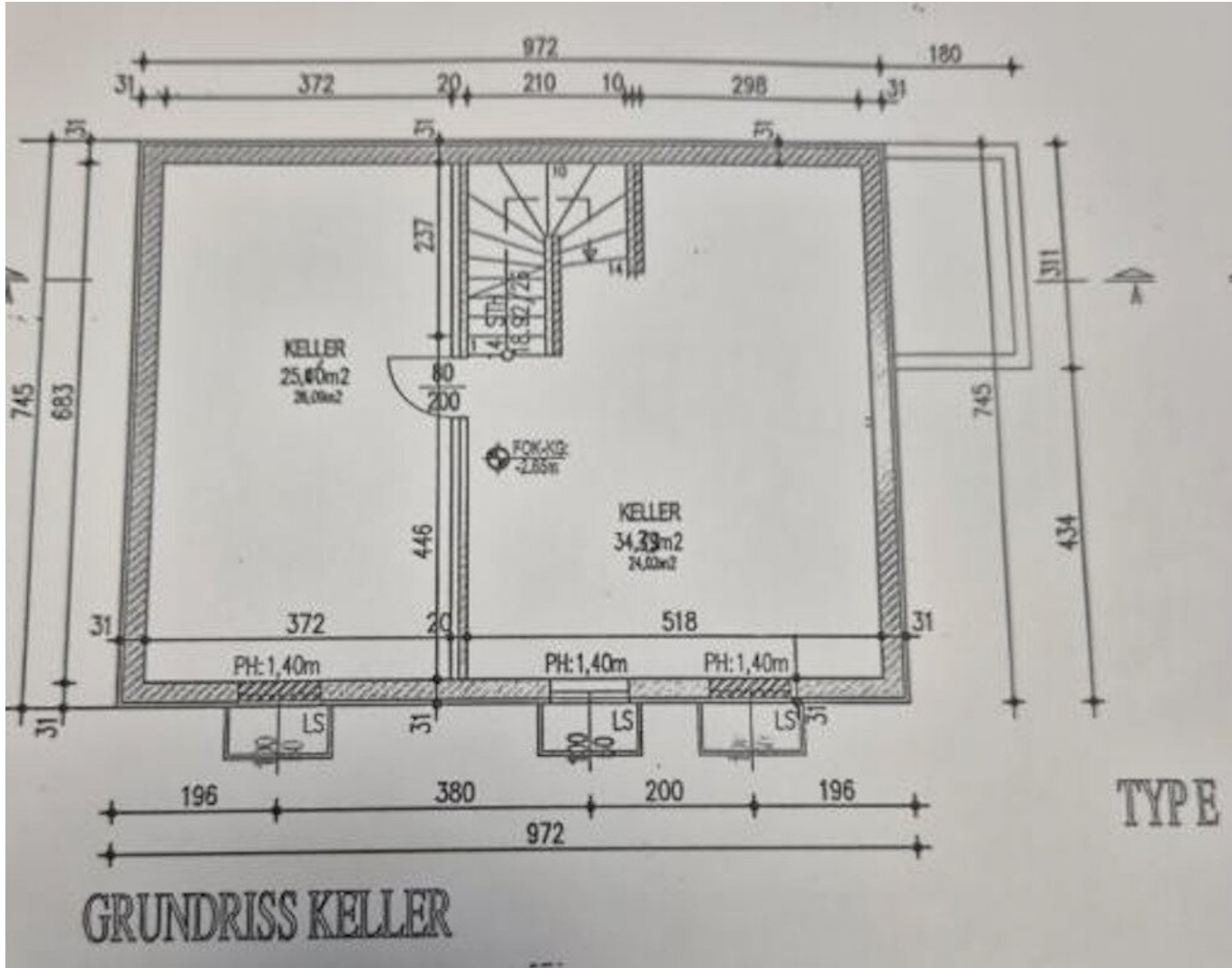






TYPE

GRUNDRISS DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet auf 2 Ebenen alles, was das Herz begehrt – ideal für Familien die Wert auf Raum, Komfort und eine hervorragende Lage legen. Im Untergeschoss gibt es zusätzlich genügend Platz für unterschiedlichste Nutzungen.

Sie erwerben nicht nur ein Haus, sondern ein echtes Wohlfühlparadies. Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Entspannen, Spielen und geselligen Stunden im Freien ein. Hier finden Sie Ihre persönliche Oase der Ruhe in der Stadt. Ein praktischer Stellplatz rundet das Angebot perfekt ab und sorgt für stressfreies Parken direkt vor der Haustür.

Sowohl mit dem ÖPNV als auch Individualverkehr können viele Ziele zeitnah erreicht werden. Auch der Autobahnanschluss ist bequem erreichbar, was vor allem Pendler sehr schätzen werden.

In der näheren Umgebung finden Sie alles, was den Alltag erleichtert und die Lebensqualität erhöht: Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung, sodass Sie bestens versorgt sind.

Dieses Einfamilienhaus verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Infrastruktur und ist somit der perfekte Ort, um sich niederzulassen und wohlfühlen.

Der Grundriss, vor allem im Erdgeschoss, wurde etwas verändert und entspricht nicht den übermittelten Plänen.

Das Einfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt:

### **Erdgeschoss**

- Vorraum
- WC
- Wohnraum
- Küche

### **Dachgeschoss**

- Flur
- 3 Zimmer
- Badezimmer mit WC

## **Kellergeschoss**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap