

## **Gartenglück pur, Grünruhe und Stadtpanorama!**



**Objektnummer: 2000/8048**

**Eine Immobilie von Paul Ochsenhofer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Währing
<b>Baujahr:</b>	1945
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Paul Ochsenhofer

Paul Ochsenhofer Immobilien  
Liebhartstalstraße 41  
1160 Wien

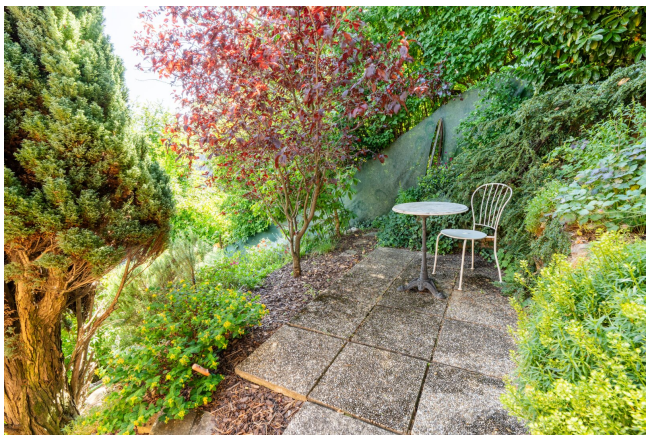
T +43 664 4159674









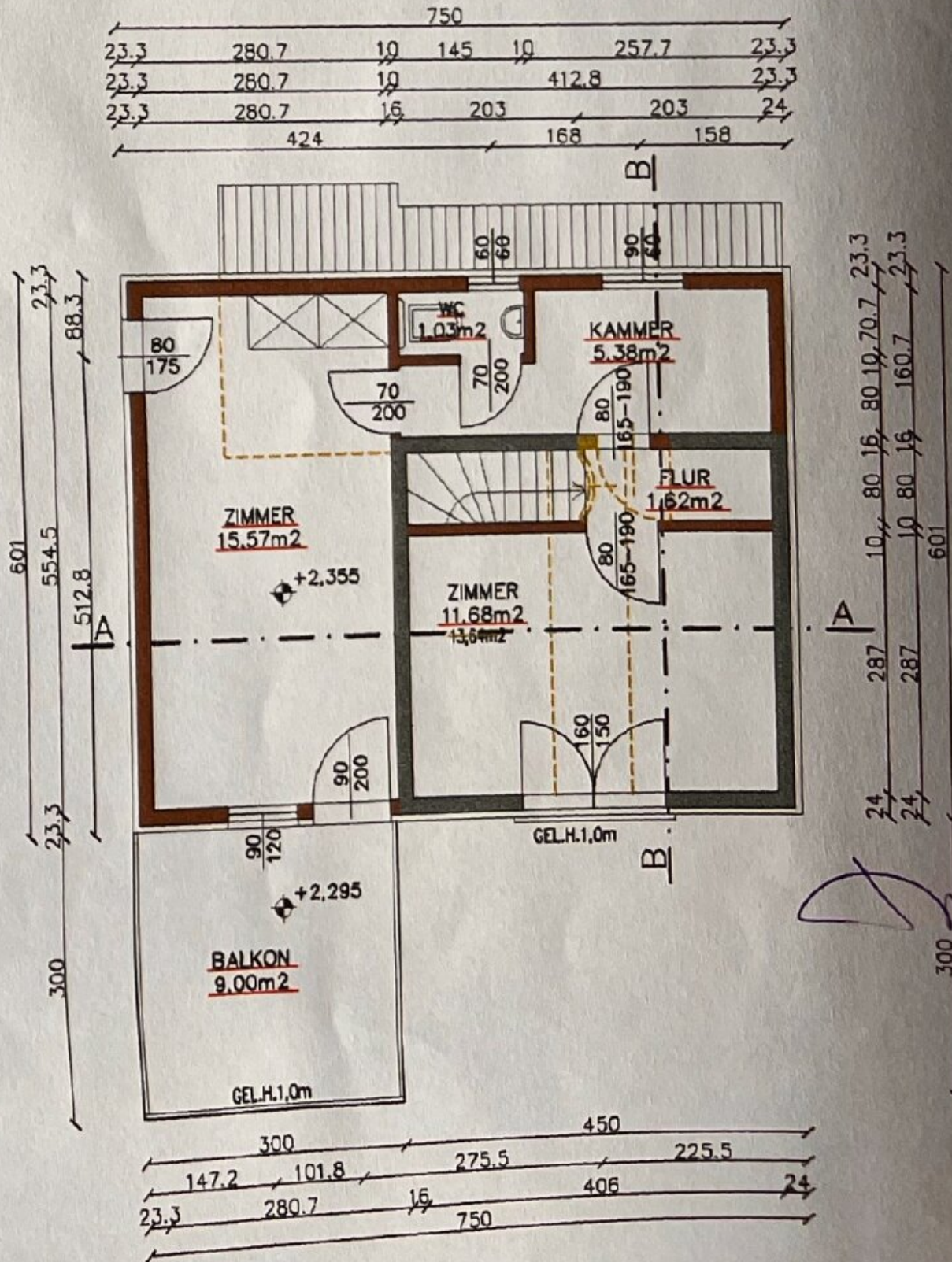








# DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Was für ein herrlicher Ausblick, was für ein traumhafter Garten! Genießen Sie das beeindruckende Satdtpanorama und den gepflegten Garten mit seinen üppigen Zierpflanzen und zahlreichen Obst- & Gemüsesorten. Das Haus selbst ist optimal aufgeteilt und mit seinen 2 Schlafzimmern plus Arbeitsbereich wunderbar für Paare oder kleine Familien geeignet. Fixer Autoabstellplatz inklusive!

Top Features:

- Traumpanorama
- Generalsanierung samt Zubau 2008
- Fixer Autoabstellplatz ca. 50 Meter entfernt
- Wohnzimmer mit angrenzender vollausgestatteter Küche
- Zwei separate Schlafzimmer
- 2 WCs mit Fenster
- 1 Bad mit Dusche & Fenster
- 1 praktischer Abstellraum
- Aussichtsterrasse im OG
- Laube mit Essplatz im EG
- Gemütlicher Schwedenofen

- Neuwertige Elektrospeicherheizung
- Gepflegter Nutz- & Ziergarten
- Kein Kleingarten!
- Widmung Gartensiedlung GS bb1
- Die maximal verbaubare Fläche i.A.v. 70m2 wurde noch nicht ausgereizt - Zusätzliches Ausbaupotenzial
- Sehr guter Erhaltungszustand
- Prompt beziehbar

Rufen Sie jetzt an, ich informiere Sie gerne!

What a magnificent view, what a dreamy garden! Enjoy the impressive city panorama and the well-maintained garden with its lush ornamental plants and numerous varieties of fruits & vegetables. The house itself is optimally divided and with its 2 bedrooms plus workspace, it is wonderfully suited for couples or small families. Fixed parking space included!

Top Features:

- Dream panorama
- Living room with adjacent fully equipped kitchen
- Fixed parking space
- Two separate bedrooms

- 2 WCs with windows
- 1 bathroom with shower & window
- 1 practical storage room
- Balcony with view on the upper floor
- Gazebo with dining area on the ground floor
- Cozy Swedish stove
- Newly built electric storage heating
- Well-maintained utility & ornamental garden
- No small garden plot!
- Designation: Garden settlement GS bb1
- The maximum buildable area of 70m<sup>2</sup> has not yet been fully utilized - additional expansion potential
- Very good condition
- Immediately available

Call now, I will be happy to inform you!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://paul-ochsenhofer.service.immo/registrieren/de) - <https://paul-ochsenhofer.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap