

**\*WIEN 14. Bezirk - Exklusive Doppelhaushälfte mit  
Privatgarten & sonniger Terrasse in Bestlage\***



**Objektnummer: 1830/349**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| <b>Art:</b>            | Haus         |
| <b>Land:</b>           | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 1140 Wien    |
| <b>Baujahr:</b>        | 1970         |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 85,00 m²     |
| <b>Zimmer:</b>         | 4            |
| <b>Bäder:</b>          | 1            |
| <b>WC:</b>             | 1            |
| <b>Terrassen:</b>      | 1            |
| <b>Stellplätze:</b>    | 1            |
| <b>Garten:</b>         | 110,00 m²    |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 490.000,00 € |
| <b>Betriebskosten:</b> | 150,00 €     |
| <b>Infos zu Preis:</b> |              |

Kaufpreis € 490.000,-- monatlichen Kosten brutto € 150,--

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Kerstin Prosi

Prosi Immobilien e.U.  
Copacabana 50/2.OG/ Top 14

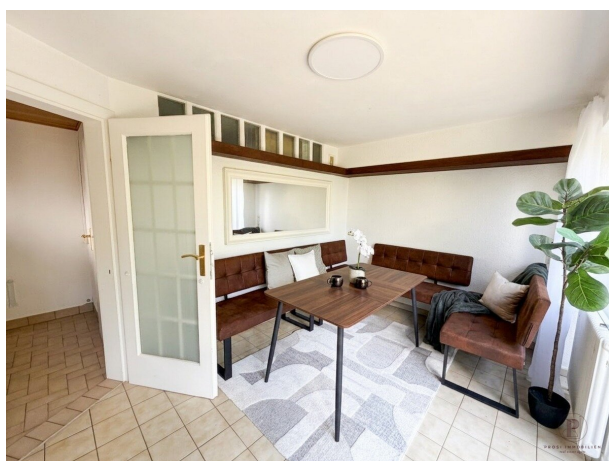




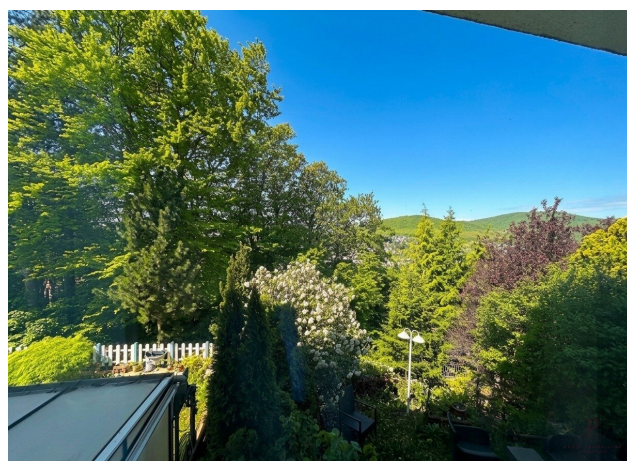
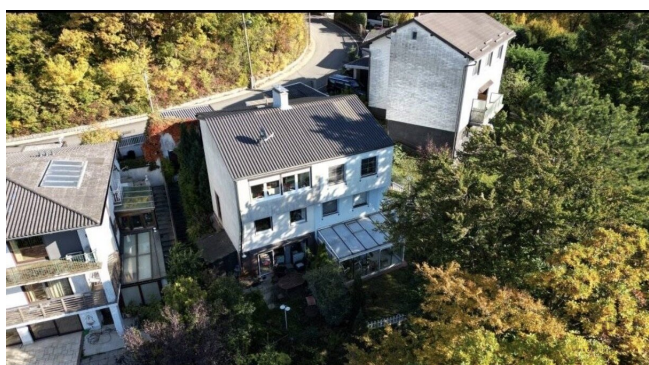






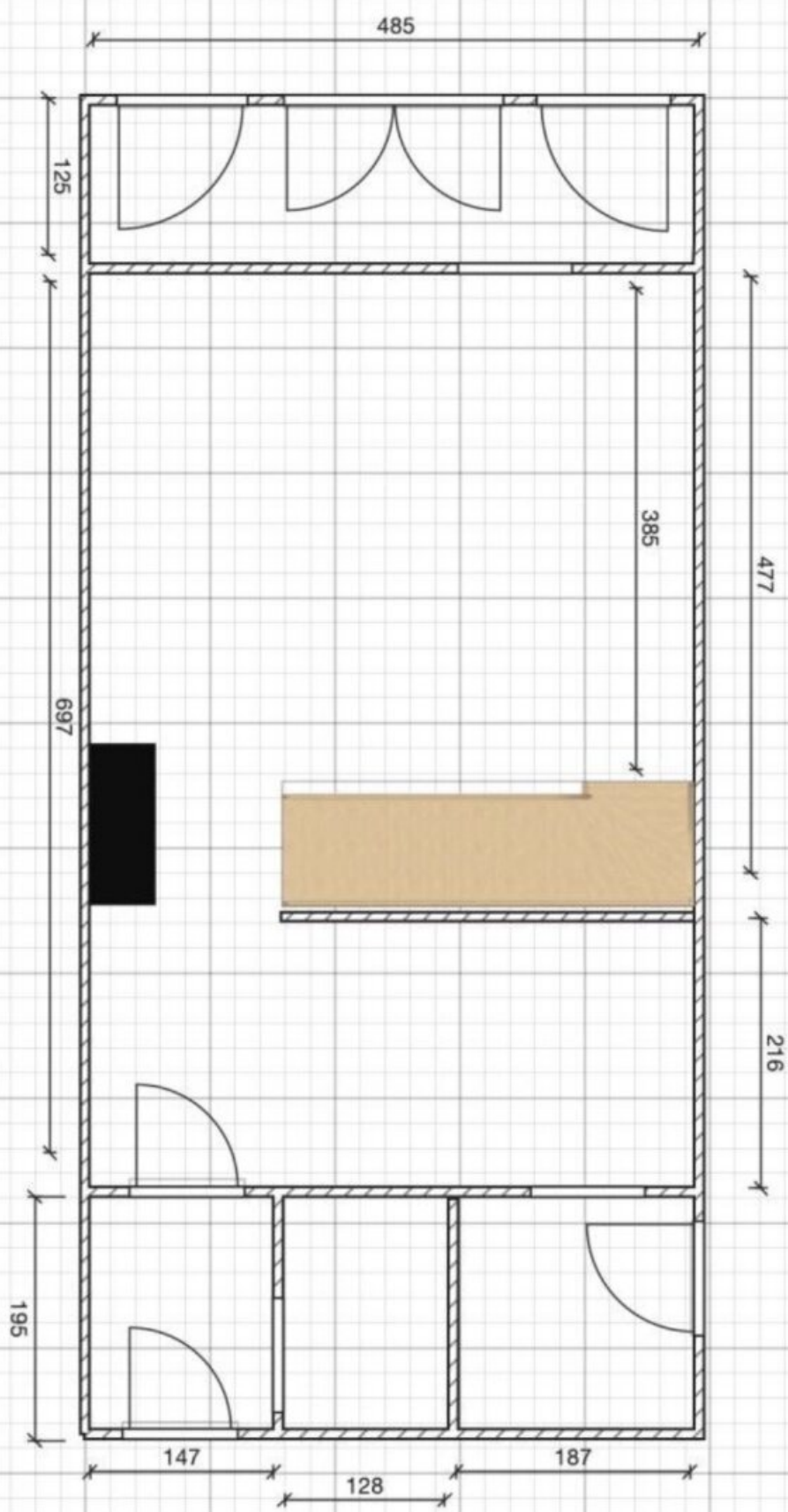






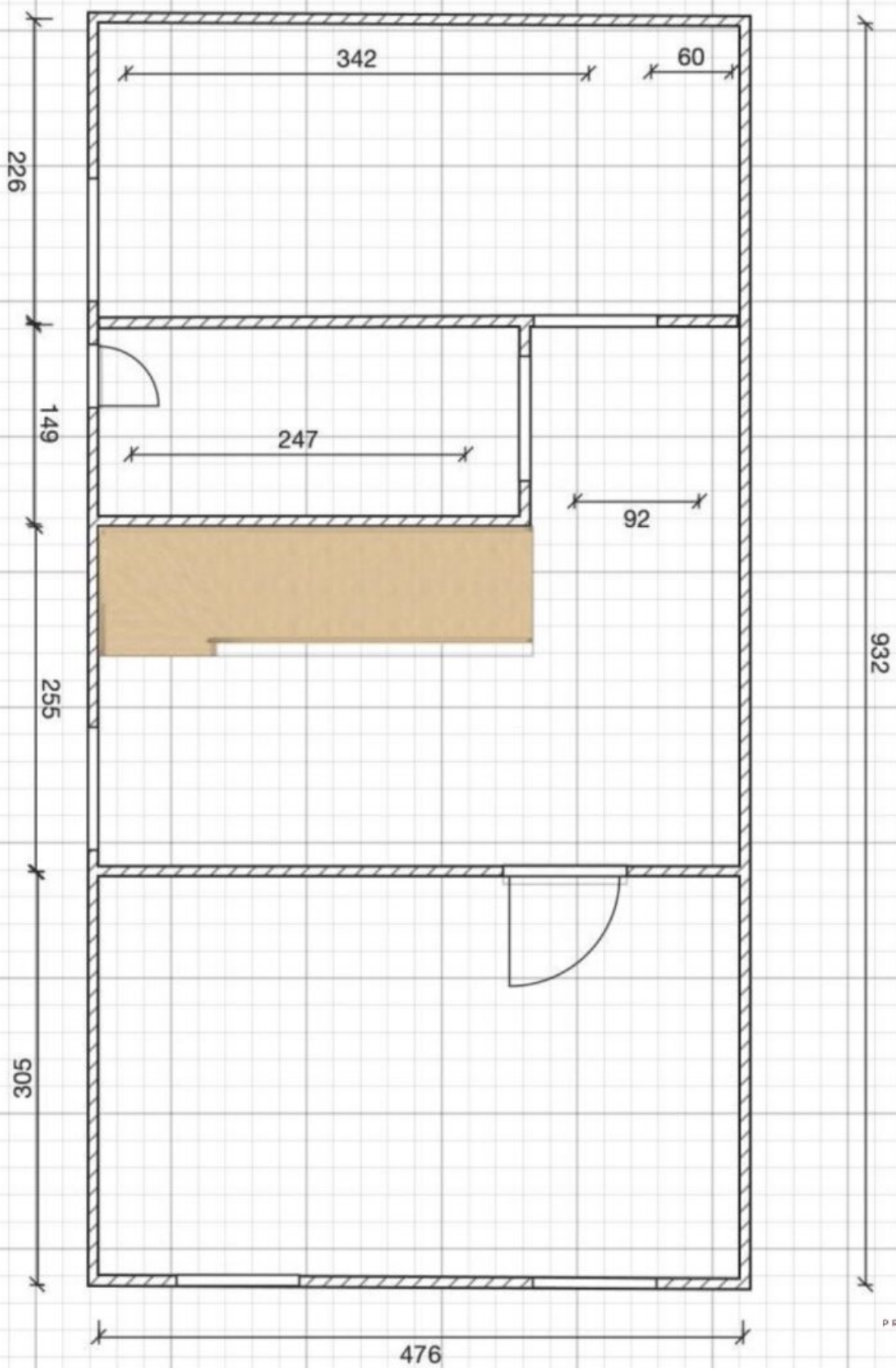






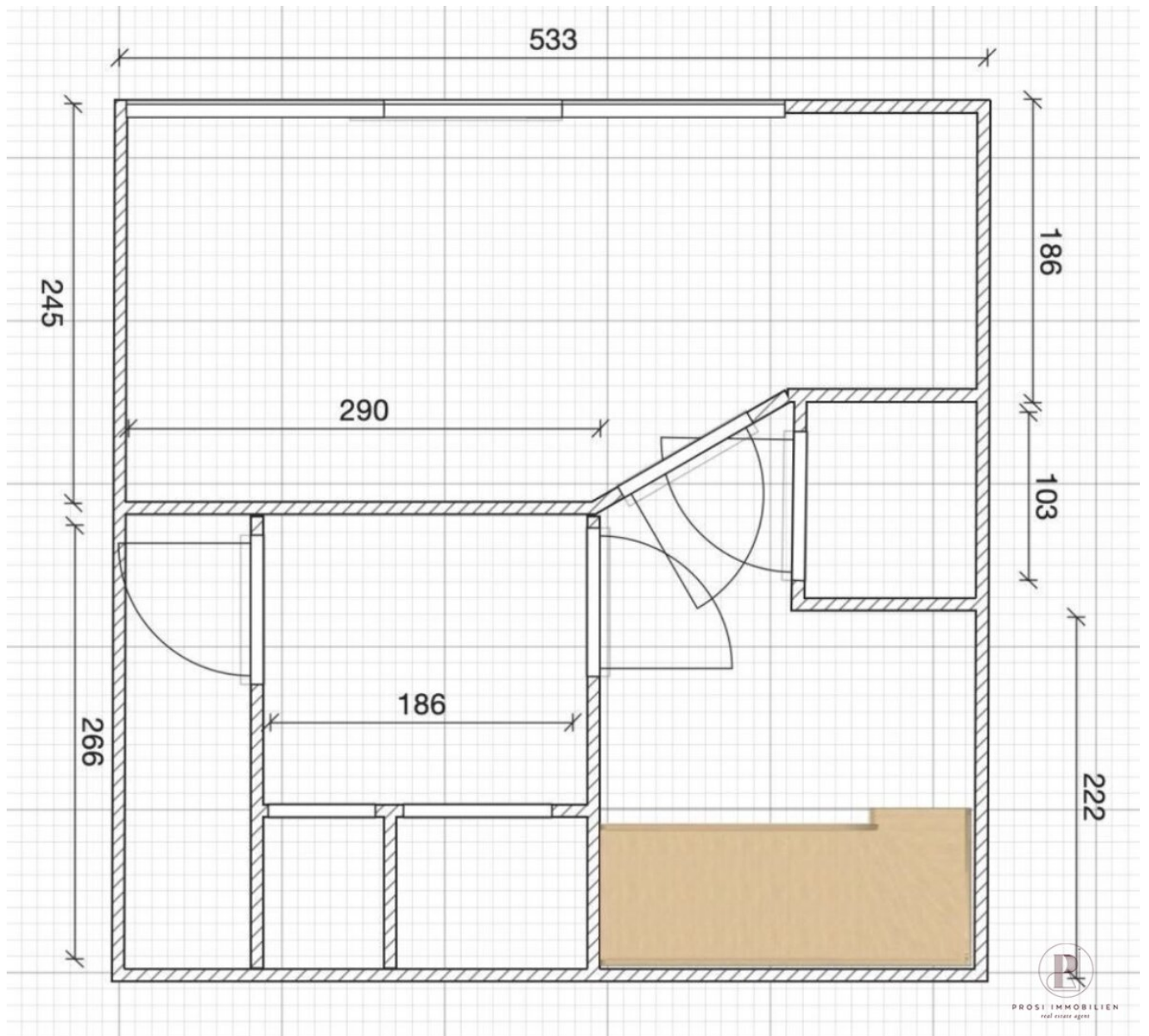
PROS! IMMOBILIEN  
real estate agent





PROSI IMMOBILIEN  
real estate agent





## Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte in begehrter Ruhelage am Wienerwald im 14. Bezirk bietet die perfekte Kombination aus Natur, Privatsphäre und Stadtnähe. Auf rund **85 m² Wohnfläche** verteilt auf **drei Ebenen** sowie einem ca. **110 m² großen Eigengarten mit Terrasse** genießen Sie ein Zuhause mit unverbaubarem Fernblick und viel Potenzial.

- offener und lichtdurchfluteter Wohnbereich
- 2 Küchenbereiche
- Terrasse mit natürlichen Schatten durch Pflanzen
- Absolute Ruhelage
- Unverbaubarer Fernblick
- Parkplatz direkt vor dem Haus

Dieses Haus vereint genau das, was in Wien selten ist: Naturgefühl, Privatsphäre und Ausblick und gleichzeitig die Nähe zur Stadt.

- Wohnfläche: ca. 85m² auf 3 Etagen
- Privater Garten ca. 110m² mit Terrasse
- Grundfläche: 227m²

**Ihre Chance: Ein Zuhause, das wirklich Ihres ist**



Die Immobilie ist renovierungsbedürftig – und genau darin liegt ihr Wert. Sie erhalten keine Kompromisslösung, sondern eine Blank Canvas, auf der Sie Ihren Stil verwirklichen können: modern, klassisch, minimalistisch oder gemütlich – hier entsteht Ihr persönliches Zuhause.

### **Optional: Rundum-Begleitung für Ihr Projekt**

Auf Wunsch unterstützen wir Sie nicht nur beim Kauf, sondern auch bei der Umsetzung:

Mit unseren bewährten Partnern (Architektur, Planung, Handwerk, Sanierung) können wir Ihr Vorhaben strukturiert und stressfrei begleiten – bis hin zur All-in-One-Lösung, wenn Sie das möchten.

**Kaufpreis: VB € 490.000,--**

Monatliche Kosten: ca. € 150,--

Energieausweis wird nachgereicht

Jetzt besichtigen – solche Ruhelagen mit Fernblick sind selten

Wenn Sie ein Haus suchen, das Ihnen nicht nur Quadratmeter, sondern Lebensqualität und Perspektive bietet, sollten Sie diese Gelegenheit nicht verpassen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie die Lage vor Ort.

**Kerstin Prosi**

[+43 664 43 77 087](tel:+436644377087)

[office@prosi-immobilien.at](mailto:office@prosi-immobilien.at)

[www.prosi-immobilien.at](http://www.prosi-immobilien.at)

Die dargestellten Möbel und Dekorationen (teilweise gestaged) sind Visualisierungen zur Inspiration und nicht im Kaufpreis enthalten.

*Die bereitgestellten Informationen stammen vom Eigentümer und/oder dritten Personen und wurden sorgfältig zusammengetragen.*

*Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Angaben können gerundet oder geschätzt sein.*

*Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich; Irrtümer sowie Änderungen bleiben vorbehalten. Eine Weitergabe oder Vervielfältigung*

*ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Prosi Immobilien e.U.*

**Provisionshinweis :**

*3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Makler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht, Nach § 6 Abs 4 MaklerG iVm*

*dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden. Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG*

*Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.*

*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 <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <3.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap