

Hochwertiges Haus in 1230 Wien ! * 2 Einheiten * Pool *



Pool

Objektnummer: 6547/4362

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1884
Nutzfläche:	245,62 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

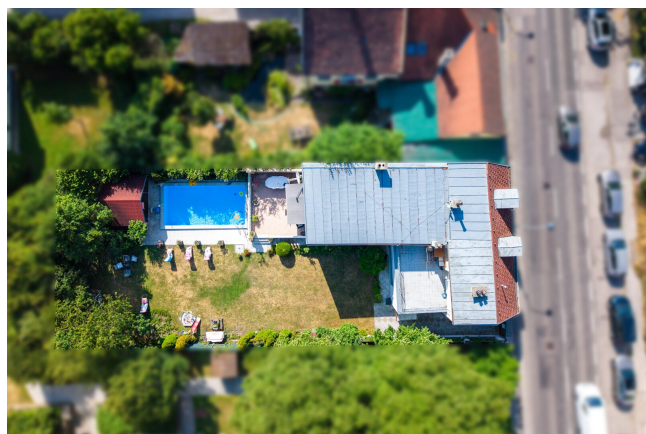


Melina Stummer

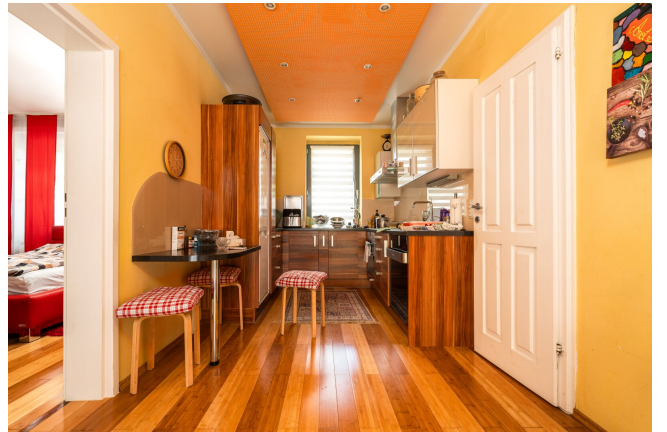
TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 750 55 144

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









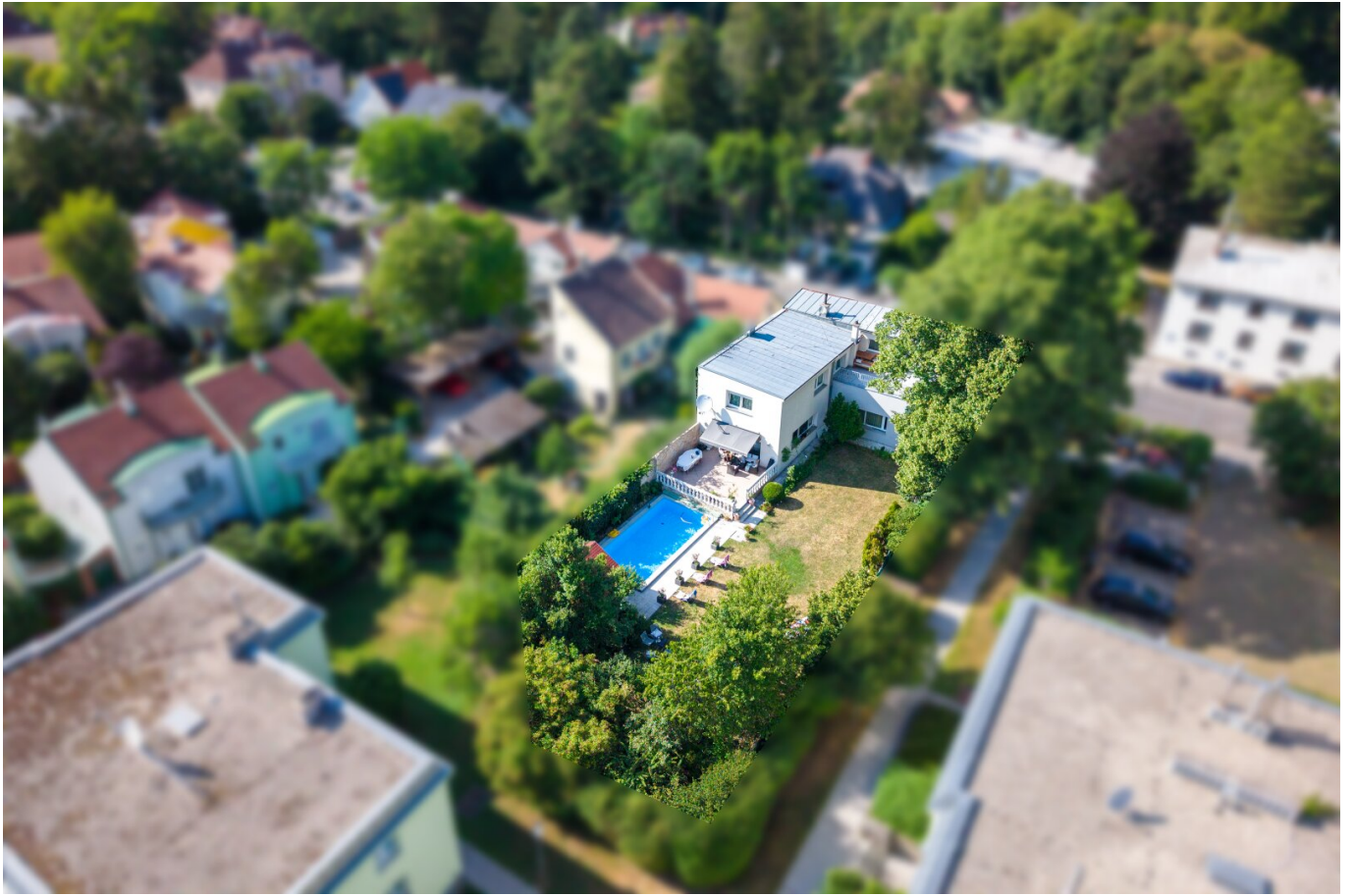












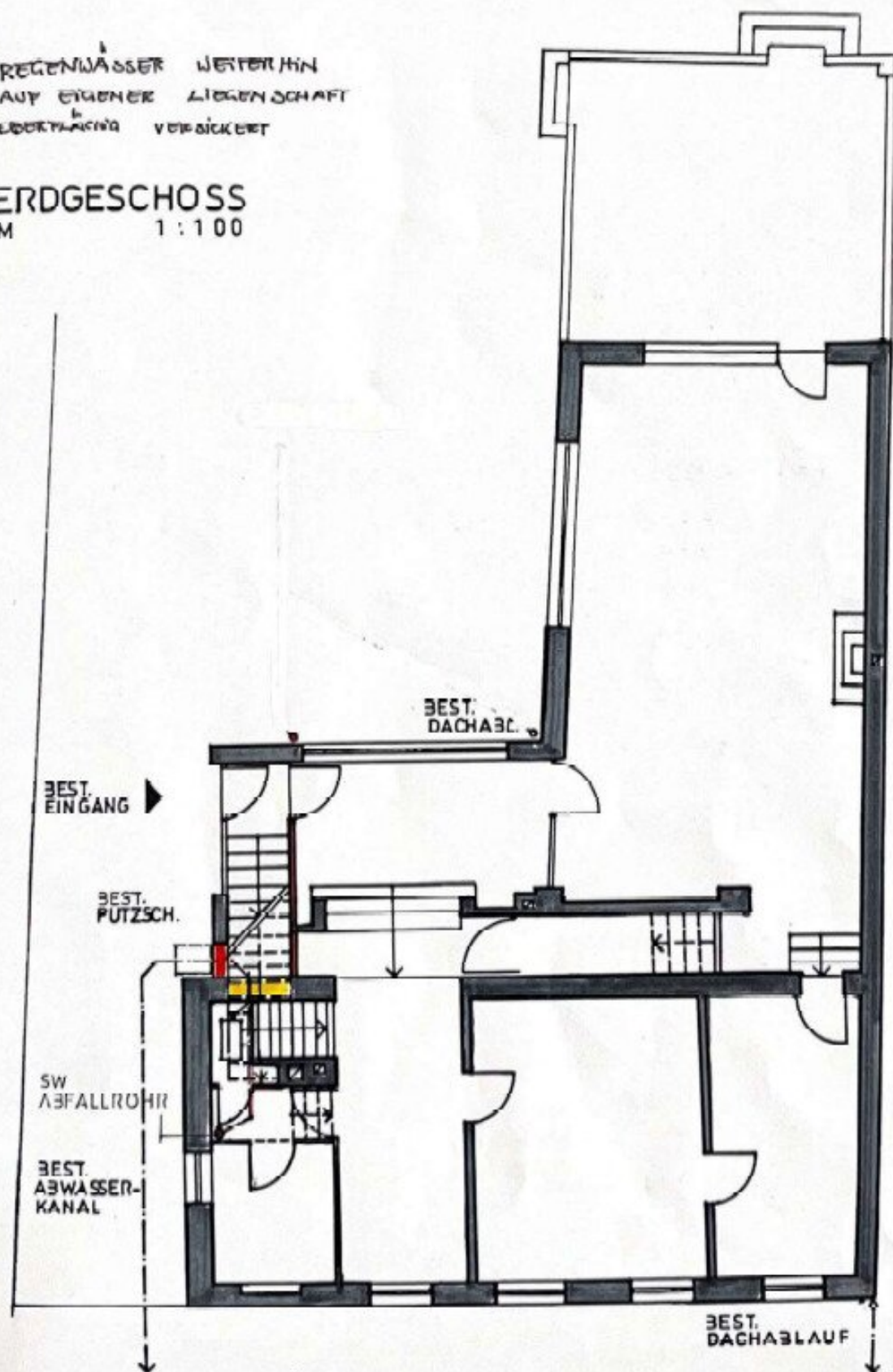


REGENWASSER WEITERHIN
AUF EINER LIEGENSCHAFT
OBERFLÄCHE VERBICKERT

ERDGESCHOSS

M

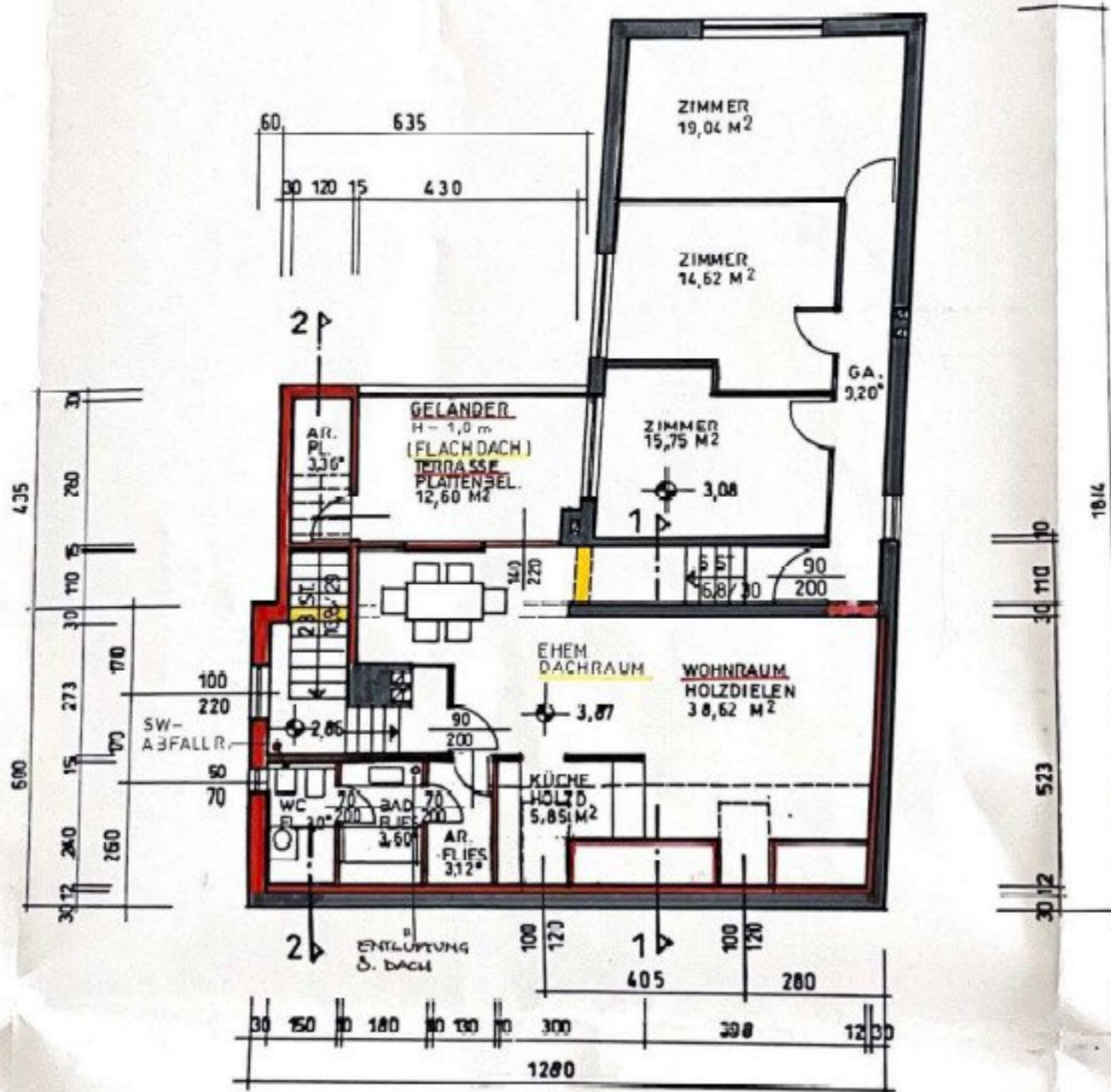
1:100



OBERGESCHOSS

M

1 : 100



Objektbeschreibung

Stilvolles Wohnen mit viel Platz in Wien?

Wir haben das perfekte Haus in 1230 für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **rund 245,62 m² Wohnnutzfläche** bestehend aus:
- **EG mit rund 132,82 m²:** Vorraum, großzügiges Wohn- u. Esszimmer mit Zugang in den Garten, Küche, Schlafzimmer u. Ankleidezimmer, Badezimmer mit Dusche und WC und 2 Abstellräume
- **OG mit rund 112,8 m²:** 3 große Zimmer, Badezimmer ausgestattet mit Dusche und WC, Abstellraum, Küche und Dachterrasse
- Einfahrt am Grundstück
- **Dachterrasse** im Obergeschoß
- **Pool 4 x 8 m** inkl. Geräteschuppen
- elektrische Außenjalousien

Die ausführliche Beschreibung:

Besagtes Haus teilt sich in **Erdgeschoß** und **Obergeschoß**, hier sind **2 separate**

Wohneinheiten mit einem **gemeinsamen Vorraum/Eingangsbereich** möglich - ideal für die ganze Familie!

Erdgeschoß: Im gemeinsamen **Vorraum** stehend befindet sich rechterhand einer der **Stiegenaufgänge in die Obergeschoß-Einheit**, geradeaus gelangen Sie in den **großzügigen und offenen Wohnbereich inkl. Essbereich**. Über ein paar Stufen kommen Sie in die **Küche**, von welcher das **Schlafzimmer** und in weiterer Folge das **Ankleidezimmer** begehbar ist. Im Erdgeschoß stehen Ihnen zusätzlich **2 Abstellräume** zur Verfügung. Das **Badezimmer** ist mit **Dusche, WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Von der Küche aus gelangen Sie ebenfalls zu einem Ausgang in das Obergeschoß.

Obergeschoß: Hier befinden sich **3 große Zimmer**, eines davon ist **mit einer Küche ausgestattet**. Von hier aus gelangen Sie auf die **sonnige Dachterrasse des Obergeschoßes**. Diese ermöglicht Ihnen eine **herrliche Aussicht** auf den **liebevoll gepflegten Garten** und den **Pool**. Ebenso stehen Ihnen ein **Badezimmer**, ausgestattet mit **Dusche und WC**, und ein **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** zur Verfügung.

Highlights für Natur- und Erholungssuchende – ganz gleich, ob jung oder alt: Die Lage an der Breitenfurter Straße verbindet urbanen Komfort mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der nahegelegene Wienerwald sowie das beliebte Erholungsgebiet rund um den Liesingbach laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Lauf- und Radtouren ein. Sportbegeisterte profitieren von einem vielfältigen Angebot an Fitness- und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung, während das Einkaufszentrum Riverside und die nahegelegene Shopping City Süd mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants für eine ausgezeichnete Nahversorgung sorgen. Familien schätzen zudem die gute Auswahl an Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Gas, welche die Räumlichkeiten per Radiatoren bestens beheizt. Im Wohnzimmer wird mittels Fußbodenheizung geheizt.

Infrastruktur:

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Bank, uvm. sind fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindungen:

Auto:

- **A23 Südosttangente** (über Altmannsdorfer Straße): ca. **10 Minuten**
- **A2 Südautobahn** (Anschluss über die A23): ca. **10 Minuten**
- **A1 Westautobahn** (über die A21 bzw. A23): ca. **15–20 Minuten**
- **S1 Wiener Außenring Schnellstraße**: ca. **10 Minuten**
- **Flughafen Wien** (über A23 und A4): ca. **25–30 Minuten**

Bus:

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist **Breitenfurter Straße, Willergasse**, die in etwa **2 Gehminuten** erreichbar ist.

Von dort verkehren unter anderem:

- **Linie 60A**: Liesing – Alterlaa – Hetzendorf
- **Linie 66A**: Liesing – Reumannplatz
- **Linie 56A / 56B**: Hietzing – Atzgersdorf – Liesing (je nach Fahrtrichtung)

Bahn / Schnellbahn:

Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind:

- **Bahnhof Wien Liesing – ca. 5 Minuten mit Bus oder Auto**
- **Bahnhof Wien Atzgersdorf – ca. 5–10 Minuten mit Bus oder Auto**

Von dort bestehen u. a. folgende **Bahnverbindungen**:

- **S-Bahn S2:** Wien – Mödling
- **S-Bahn S3:** Wien – Stockerau
- **S-Bahn S4:** Wien – Tullnerbach-Pressbaum
- **Regionalzüge (REX/R):** Richtung **Wien Hauptbahnhof, Wien Meidling, Wiener Neustadt, Payerbach-Reichenau** u. a.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap