

Einfamilienhaus in Grünruhelage, Nähe U2 und Mühlwasser



Objektnummer: 6815

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,00 m ²
Nutzfläche:	259,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	3
Keller:	106,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Pospisil

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 6643762596

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











Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Lage des 22. Bezirks verbindet dieses 1993 errichtete Hartl-Fertigteilhaus urbane Anbindung mit hoher Lebensqualität. Das Naherholungsgebiet Mühlwasser liegt vor der Haustür, die U2-Station Hardegasse ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Das Objekt im Überblick:

- **Flächen:** ca. 153 m² Wohnfläche auf ca. 400 m² Grund, plus ca. 106 m² beheizter Wohnkeller mit Saunabereich (mit Innen- und Außenzugang).
- **Erdgeschoss:** Vorraum, Bad/WC, Schlaf-/Arbeitszimmer, großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse.
- **Obergeschoss:** Zentraler Vorraum, 2-3 Schlafzimmer, 1 Schrankraum, 2 Badezimmer (inkl. 2 WCs).
- **Ausstattung:** Parkett- und Fliesenböden, 2-fach verglaste Holzfenster mit außenliegendem Sonnenschutz, moderne Gas-Brennwertheizung.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand und bietet durch gezielte, zeitgemäße Modernisierungen Raum für Ihre individuellen Gestaltungswünsche. Perfekt für Familien, die Natur und Stadtkomfort verbinden möchten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sabine Pospisil, Mobil: +43 6643762596, Mail: s.pospisil@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap