

**Wohnen mit Stil – Exklusives Einfamilienhaus mit
traumhaftem Garten und idyllischem Teich !**



Objektnummer: 8649

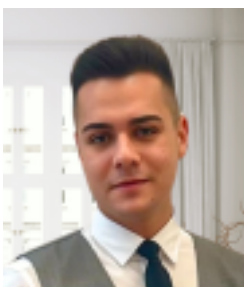
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2004
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	270,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	90,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Betriebskosten:	450,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

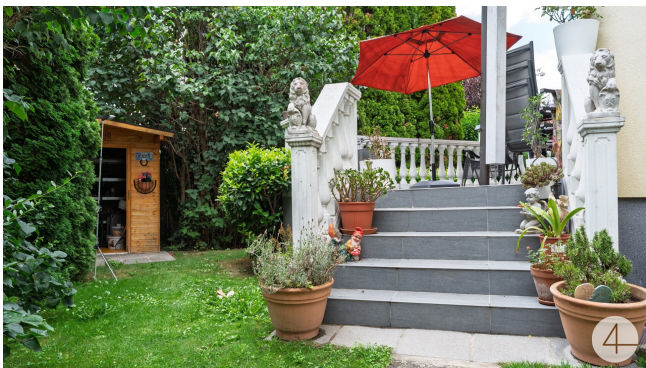


Kevin Krammer

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

























Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer Immobilie, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnliches Wohngefühl harmonisch miteinander verbindet.

In einer begehrten Wohnlage des 22. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich dieses im Jahr 2004 errichtete Einfamilienhaus als wahre Wohlfühloase. Auf einem ca. 432 m² großen Grundstück und mit einer Gesamtnutzfläche von rund 180 m² bietet dieses Zuhause ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die Wert auf großzügiges und stilvolles Wohnen legen.

Bereits beim Betreten spürt man die angenehme Atmosphäre, die durch die massive Bauweise, hochwertige Materialien und den ausgezeichnet gepflegten Zustand entsteht. Die durchdachte Raumaufteilung schafft helle, freundliche Wohnräume und verbindet Komfort mit Funktionalität.

Das Herzstück der Liegenschaft ist der liebevoll gestaltete Außenbereich. Die großzügige Terrasse geht harmonisch in den sonnigen Garten über und wird durch einen wunderschön angelegten Teich ergänzt. Hier genießen Sie entspannte Sommerabende, gesellige Grillfeste oder einfach die Ruhe im eigenen Garten – ein Ort zum Abschalten und Wohlfühlen.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Eine hervorragende Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Ruhe und hoher Lebensqualität.

Highlights auf einen Blick

- * Ca. 432 m² Grundstück
- * Ca. 180 m² Gesamtnutzfläche
- * Baujahr 2004
- * Massive Bauweise
- * Sonniger Garten mit liebevoll angelegtem Teich
- * Großzügige Terrasse
- * Balkon

- * Vollunterkellert
- * Hochwertige Kunststofffenster
- * Gasheizung
- * Niedrige Betriebskosten
- * Hochwertige Verarbeitung
- * Familienfreundliche Wohnlage
- * Hervorragende Infrastruktur und gute Anbindung

Fazit

Diese Immobilie vereint Wohnkomfort, Qualität und eine traumhafte Gartenanlage zu einem Zuhause mit besonderem Charme. Ob als Familiendomizil oder als Rückzugsort mit viel Platz zum Entspannen – hier erwartet Sie ein Haus, das keine Wünsche offenlässt.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie präsentieren zu dürfen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.