

**Ein- bzw. Zweifamilienhaus in elitärer oberläaer Ruhelage,
Garage, großer Garten, äusserst gepflegter Zustand**



Objektnummer: 1858/10321

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1970
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	158,18 m²
Nutzfläche:	311,84 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	524,00 m²
Keller:	85,44 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.179.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Vajk

Netmakler
Bergmillergasse 3 / 3
1140 Wien

H +43 676 / 7282020

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

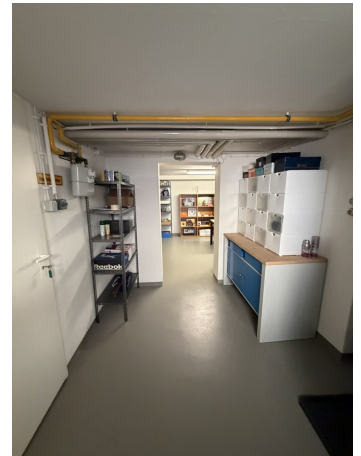
termin zur

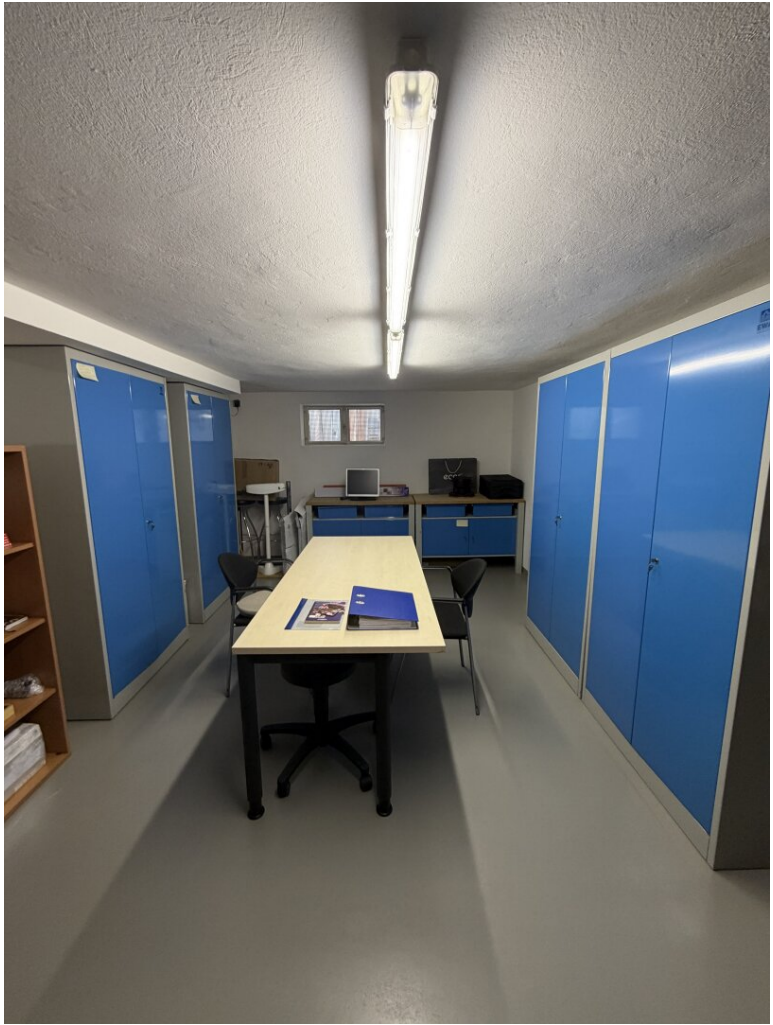












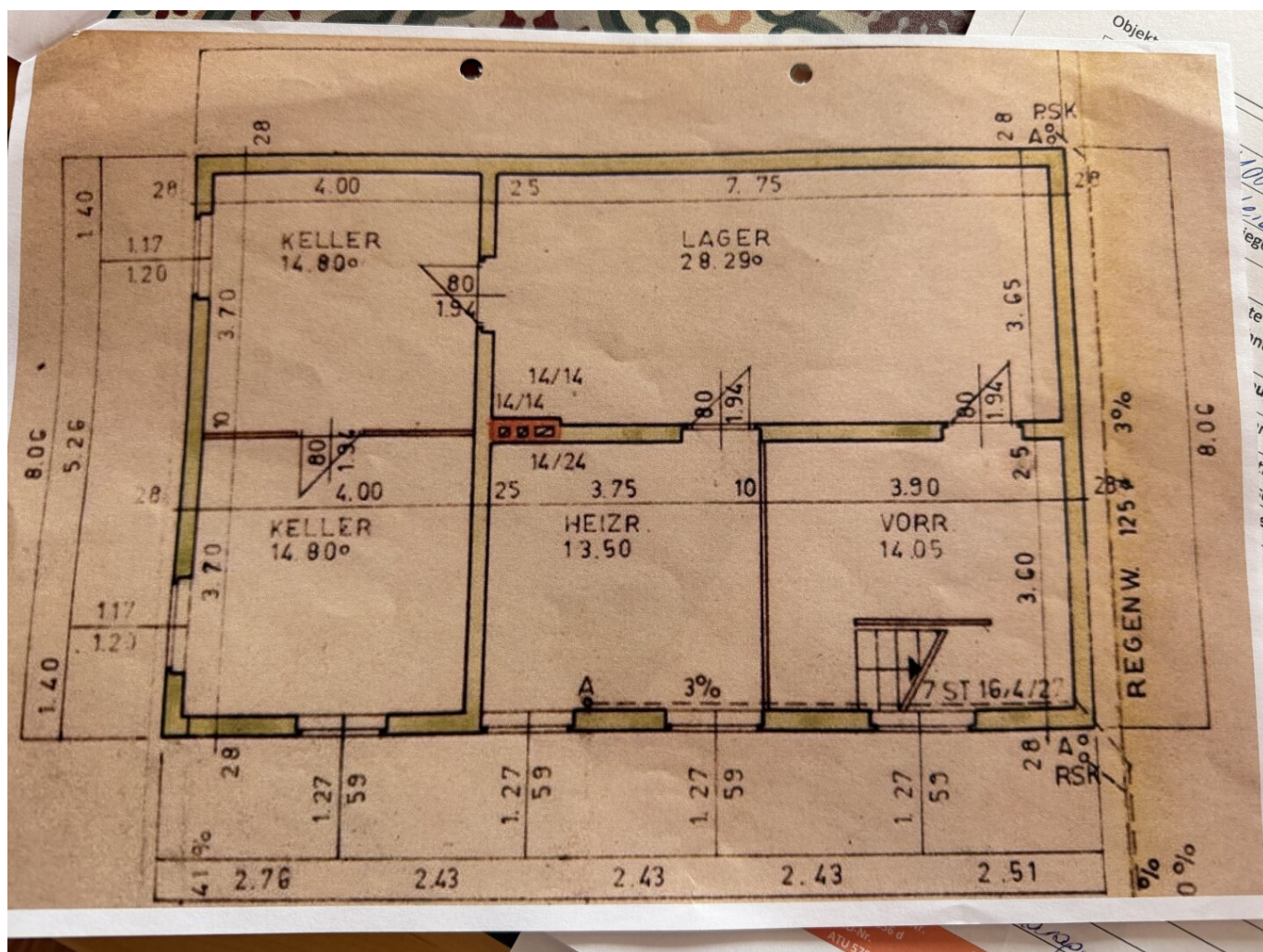


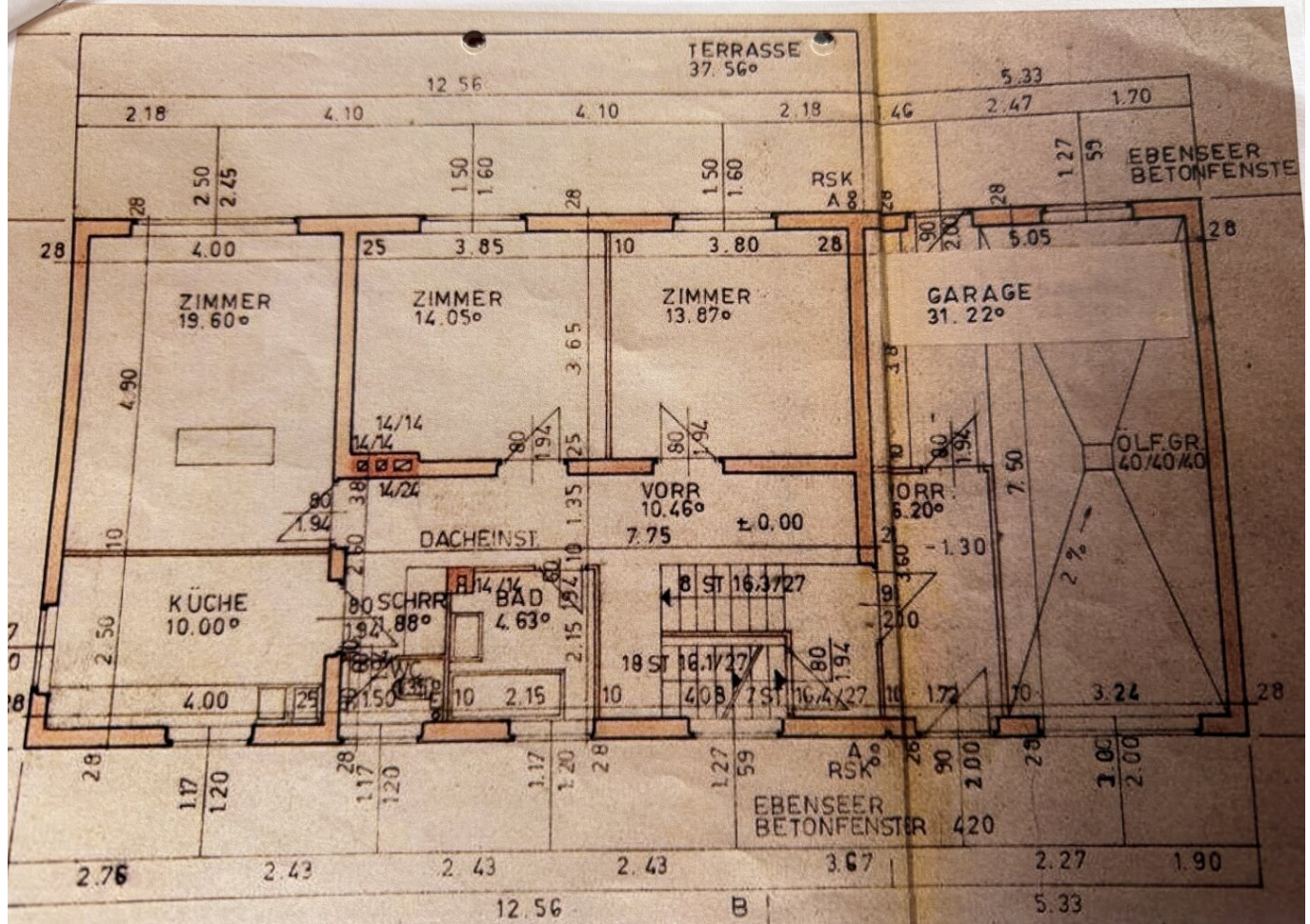


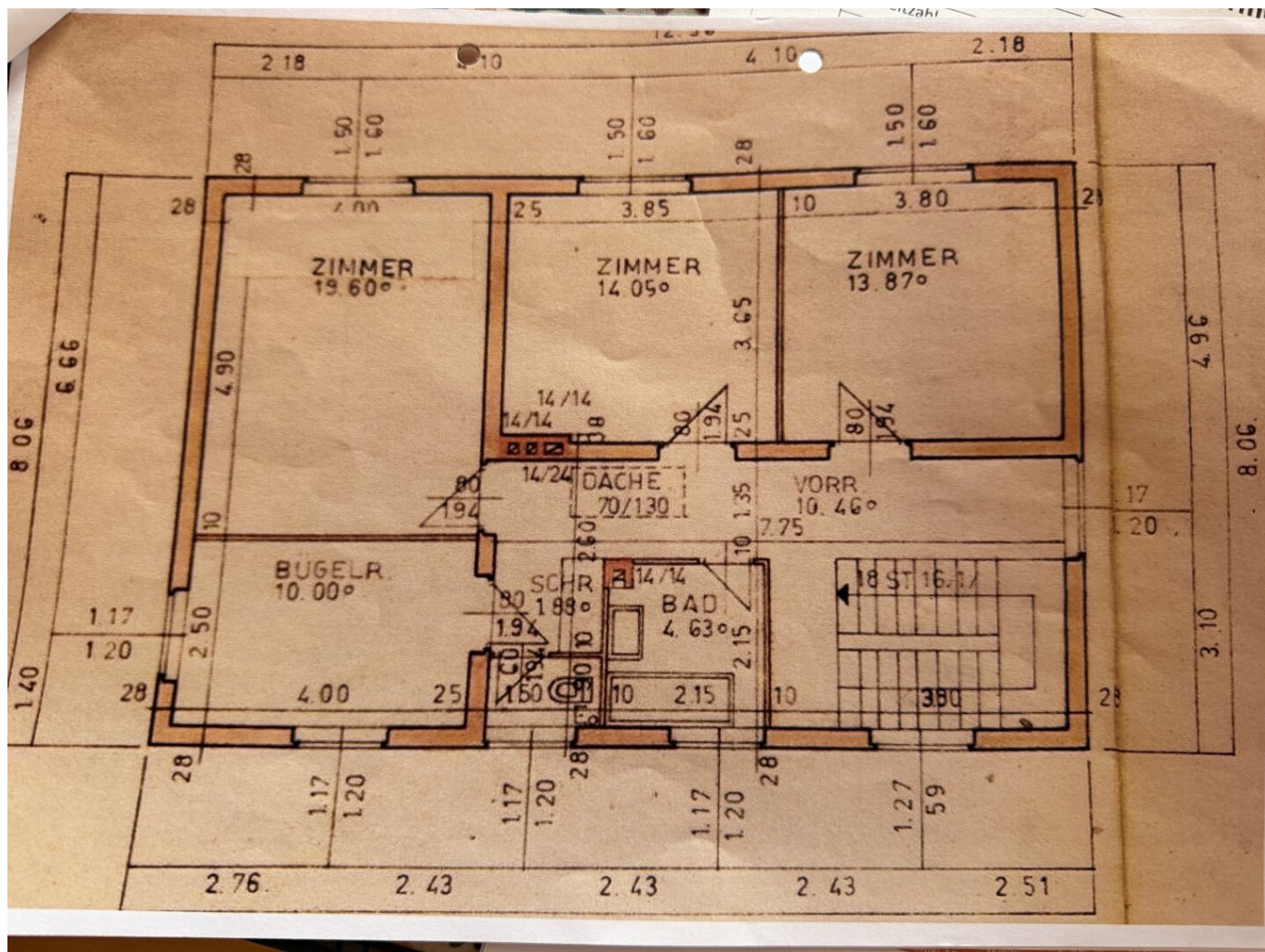












Objektbeschreibung

Lage, Lage, Lage!

Sie haben hier die seltene Gelegenheit, ein äusserst gepflegtes und großzügig dimensioniertes Haus in Oberlaaer Siedlungslage, zu erwerben. Die Immobilie kann als Einfamilienhaus, aber auch als Zweifamilien/Generationenhaus genutzt werden. Es stehen hier 2 vollständige Wohneinheiten jeweils mit Badezimmer und Küche zur Verfügung. Die Liegenschaft wurde laufend erneuert und verbessert, so wurde im Jahr 2013 ein Vollwärmeschutz angebracht, 2018 wurden alle Fenster gegen Internorm 3-Scheibenfenster (innen gebürstete Lärche, aussen Aluminium) mit elektrischen Aussenrollläden getauscht, die Eingangs- und Kellertüre wurde gegen eine Sicherheitstüre ersetzt und viele weitere Verbesserungen und Pflegemassnahmen wurden laufend gesetzt.

Das Haus gliedert sich in:

Kellergeschoss:

- Vorraum ca. 14,06m²
- Heizraum ca. 13,50m²
- Kellerraum ca. 28,29m²
- Kellerraum ca. 14,80m²
- Kellerraum ca. 14,80m²

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich ca. 6,20m²
- Vorraum ca. 12,34m²
- Zimmer ca. 13,87m²

- Zimmer ca. 14,05m²
- Zimmer ca. 19,60m² mit Ausgang auf die
- Terrasse ca. 37,56m² (unter der Terrasse befindet sich ein von aussen begehbarer Raum mit ebenfalls rund 37m² für Gartenmöbel, Sesselaufgaben, Kühlschrank für Sommerfeste....)
- Küche ca. 10,00m²
- Bad ca. 4,63m²
- WC ca. 1,50m²
- Garage ca. 31,22m² mit direktem Zugang zum Haus und auch nach hinten in den Garten zu der zweiten Terrasse
- Stiegenhaus ins OG

Obergeschoss:

- Vorraum ca. 12,34m²
- Zimmer ca. 13,87m²
- Zimmer ca. 14,05m²
- Zimmer ca. 19,60m²

- Küche ca. 10,00m²
- Bad ca. 4,63m²
- WC ca. 1,50m²
- großer Spitzboden/Dachboden als Stauraum

Weitere Annehmlichkeiten des Hauses sind eine sehr angenehme Nachbarschaft, mehrere Starkstromanschlüsse, Kaminanschluss, Bewässerungsanlage im Garten, große Gartenhütte, Gegensprechanlage, sehr schöner Gartenzaun mit separatem Tor in den Garten, viele Parkplätze direkt vor der Türe auch auf der Straße (ruhige, nur gering befahrene Nebenstraße), der absolut einzigartige Pflegezustand des Hauses und Vieles mehr.

Auch die Lage der Liegenschaft ist hervorragend: trotz der Ruhelage und der gehobenen Wohngegend sind Nahversorger, Apotheke, Lokale, Bus, Bahn und U-Bahn fußläufig leicht erreichbar. Auch mit dem PKW ist man über die S1 in ca. 5 Minuten bei der SCS bzw. beim Verteilerkreis Favoriten.

Besichtigungen sind generell sehr gerne flexibel möglich. Ich freue mich auf Ihre Anfrage um mit Ihnen einen Besichtigungstermin für diese besonders schöne Liegenschaft zu vereinbaren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
 Apotheke <500m
 Klinik <2.500m
 Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
 Kindergarten <500m
 Universität <2.000m
 Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap