

## Charmantes Einfamilienhaus 120m<sup>2</sup> in 1100 Wien – Ihr neues Zuhause



**Objektnummer: 2142/22554**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1999                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 120,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 40,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 219,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 3,24                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 899.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 100,00 €                                 |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 12,00 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Vollmost**

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien, Margareten



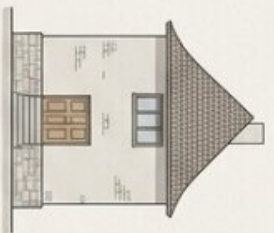




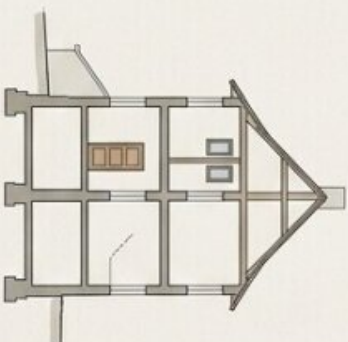
STRASSESEITE



STRASSESEITE



GARTENSEITE



SCNITTE



LAGEPLAN 1:360



NORDPFEIL



DACHBODEN



OBERSTOCK



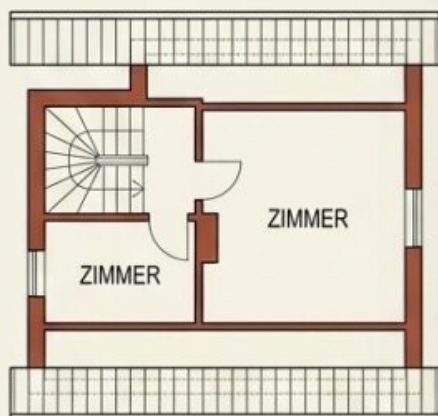
PARTEIRE



KELLER



LAGEPLAN 1:360



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1100 Wien – ein charmantes Haus, das Ihnen auf 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein einzigartiges Wohngefühl bietet. Diese Immobilie vereint Komfort, zentrale Lage und beste Infrastruktur, um Ihren Alltag so angenehm wie möglich zu gestalten.

Der Kaufpreis von 899.000,00 € spiegelt die hochwertige Ausstattung und die attraktive Lage wider. Das Haus bietet ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die Wert auf großzügiges Wohnen legen. Die Raumaufteilung ist durchdacht und ermöglicht ein harmonisches Miteinander von Wohn-, Ess- und Schlafbereichen.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Sie erreichen Bus, Straßenbahn und Bahnhof in wenigen Minuten, was Ihnen eine schnelle Verbindung in alle Teile Wiens garantiert. Auch der Autobahnanschluss ist bequem erreichbar, sodass Sie flexibel und mobil bleiben – sei es für den Arbeitsweg oder Freizeitaktivitäten.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert und bereichert. Ärztliche Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, eine Apotheke und eine Klinik gewährleistet. Für Familien mit Kindern sind Schule und Kindergarten bequem erreichbar. Einkäufe erledigen Sie stressfrei in den nahegelegenen Supermärkten, Bäckereien und dem Einkaufszentrum, die keine Wünsche offenlassen.

Dieses Haus in 1100 Wien ist nicht nur eine Immobilie, sondern ein Ort zum Wohlfühlen, Leben und Entfalten. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, sich in einer der begehrtesten Gegenden Wiens niederzulassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap