

**Badeteich Hirschstetten | großzügiger Familienhit m.
Südwest-Terrasse + eigenem Garten |
Tiefgaragenstellplatz**



KI-generiert

Objektnummer: 17091

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1991
Wohnfläche:	144,97 m ²
Nutzfläche:	213,25 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	54,03 m ²
Heizwärmebedarf:	C 61,26 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	189,33 €
USt.:	20,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



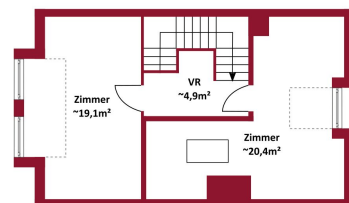
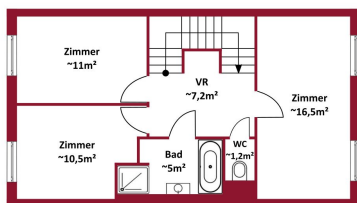
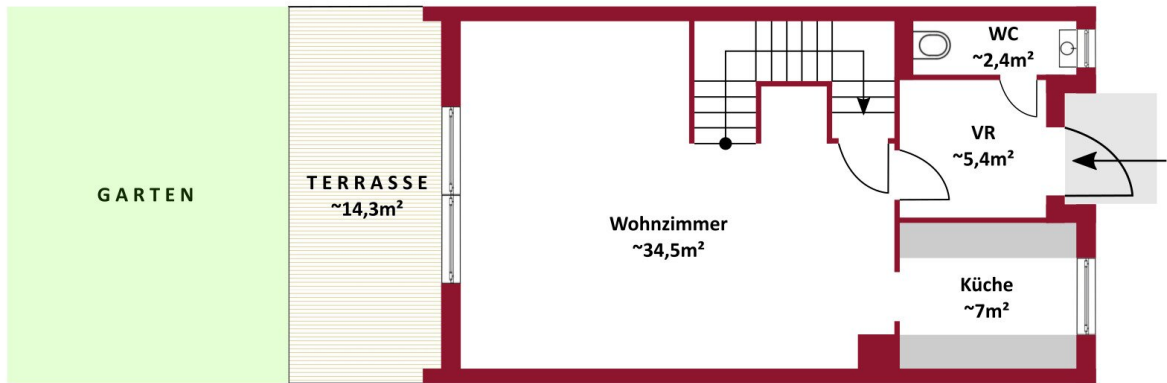
Alexander Ringsmuth

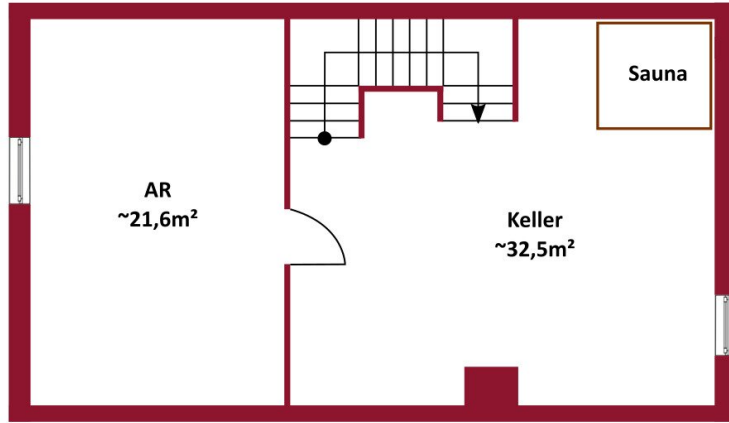
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1

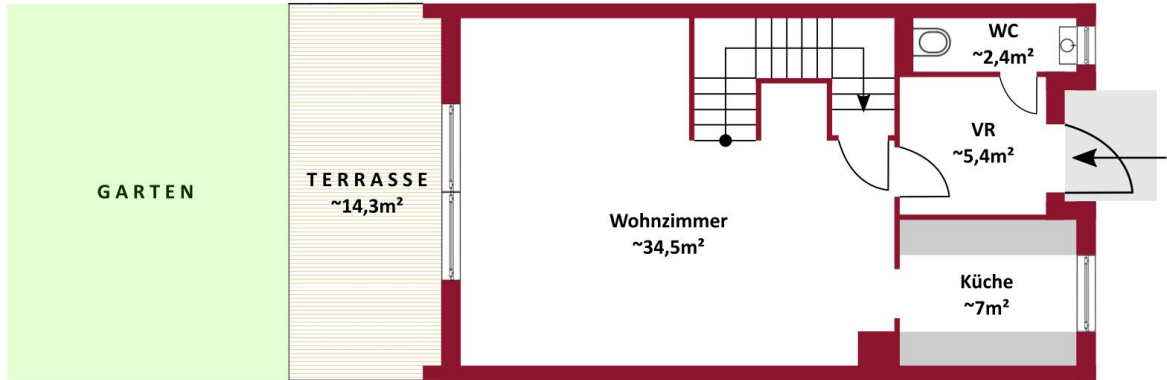


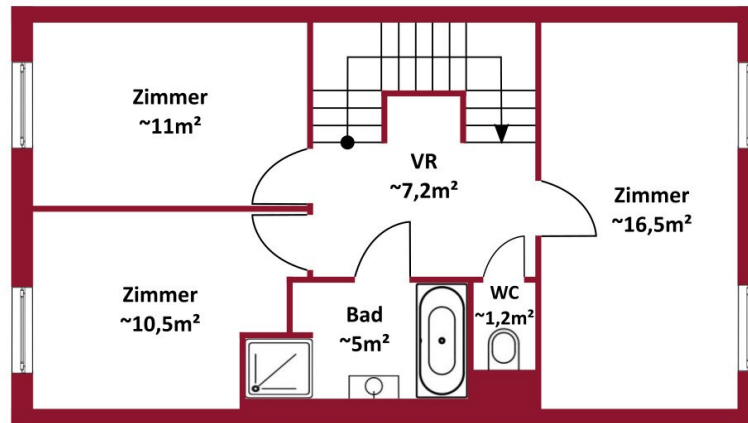


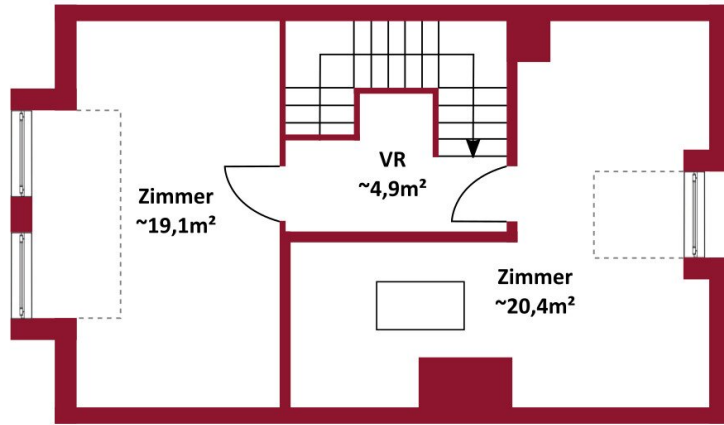


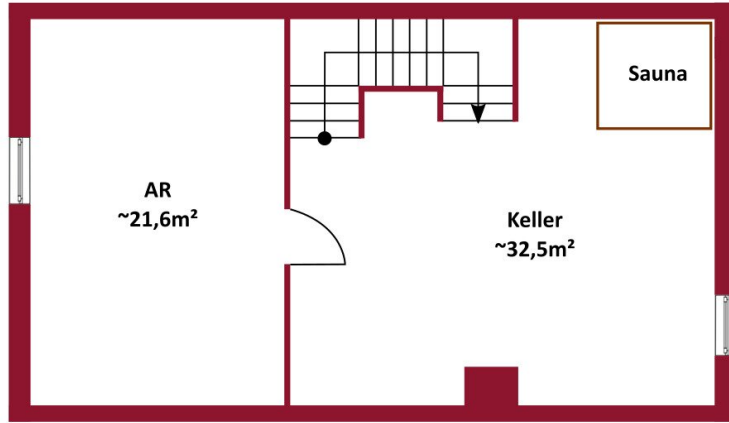












Objektbeschreibung

**Badespaß pur im Hirschstettner Badeteich, nur 3 Gehminuten entfernt!
Wohlfühlen im eigenen Garten und viel Platz auch für die größere Familie!**

Dieses Reihenhauses überzeugt mit einer **Wohnfläche von ca. 145 m² auf 3 Ebenen**, 5 Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein privater Außenbereich, der sich wie eine kleine grüne Oase anfühlt.

Das Herzstück ist der **offene Wohn- und Essbereich mit ca. 35 m²**. Der Tag beginnt beim gemeinsamen Frühstück, es wird **gekocht, gelacht** und am Abend zusammengegessen. Und wenn die Sonne scheint, verlagert sich **das Familienleben einfach nach draußen**.

Freiraum für Ihre Gartenideen gibt es reichlich: **Outdoor-Lounge, Hängematte, Sandkiste, Planschbecken oder ein eigenes Gemüsebeet** – hier darf der Garten mit der Familie mitwachsen.

Mit insgesamt **5 Schlafzimmern verteilt auf 2 Ebenen** bietet das Reihenhause auch im Inneren viel Flexibilität. Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Gästezimmer oder ein ruhiges Homeoffice – die Räume lassen sich an unterschiedliche Lebensphasen anpassen.

Ein **Badezimmer mit Dusche und Badewanne** sowie zwei Toiletten, sorgen dafür, dass auch der morgendliche Familientrubel entspannt bleibt.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann optional für **€ 20.000,--** erworben werden.

Kellergeschoss (ca. 54,03 m²):

- Sauna und ein großzügiger Abstellraum

Erdgeschoss (ca. 49,22 m²):

- Vorraum
- Toilette

- Wohnbereich mit separaten Küche
- Südwest-Terrasse
- Garten

Obergeschoss (ca. 51,42 m²):

- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Toilette

Dachgeschoss (ca. 44,33 m²):

- 2 Zimmer

Monatliche Kosten (exkl. Heiz- und Stromkosten):

Betriebskosten € 208,26 (inkl. 10%)

Garagen-BK: € 11,14 (inkl. 20%)

Rücklage: € 150,67

Gesamt: € 370,07

Wenn Sie Lust auf dieses besondere Zuhause haben – kontaktieren Sie uns und überzeugen Sie sich selbst.

Gerne steht Ihnen Bettina Holzinger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43664 3582426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Alle Angaben vorbehaltlich Irrtum und Änderungen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap