GROSSER PARADISISCHER GARTEN UND ENTSPRECHEND SCHMUCKES HAUS!



Objektnummer: 1671

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1937
Wohnfläche:	142,00 m²
Nutzfläche:	80,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	72,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 148,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
USt.:	11,00 €

Provisionsangabe:

39.240,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Moser

KLEIN&PARTNER Immobilen GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien










KI-DESIGNVORSCHLAG
















KI-DESIGNVORSCHLAG


KI-DESIGNVORSCHLAG






KI-DESIGNVORSCHLAG






KI-DESIGNVORSCHLAG




KI-DESIGNVORSCHLAG


KI-DESIGNVORSCHLAG



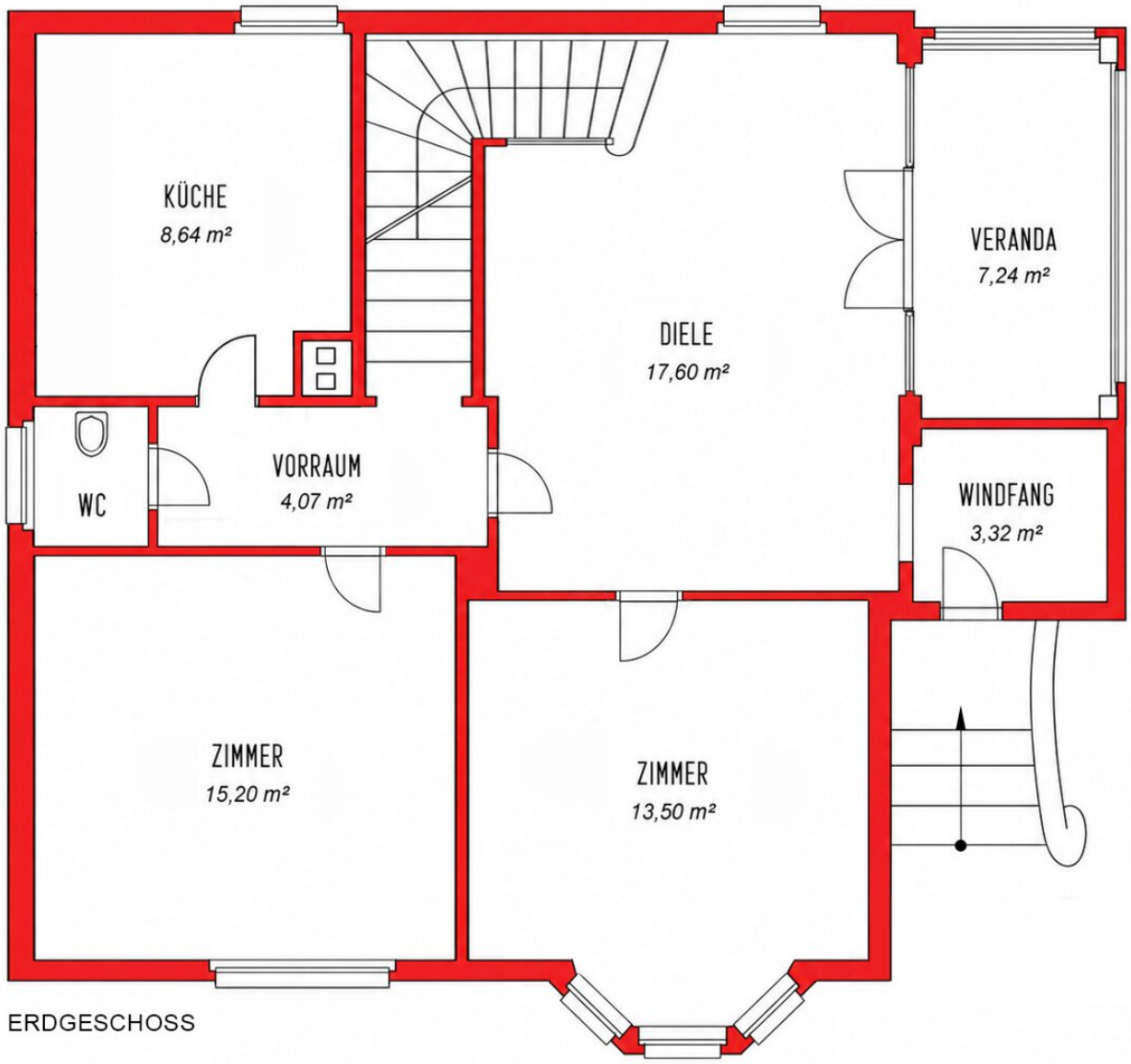

KI-DESIGNVORSCHLAG



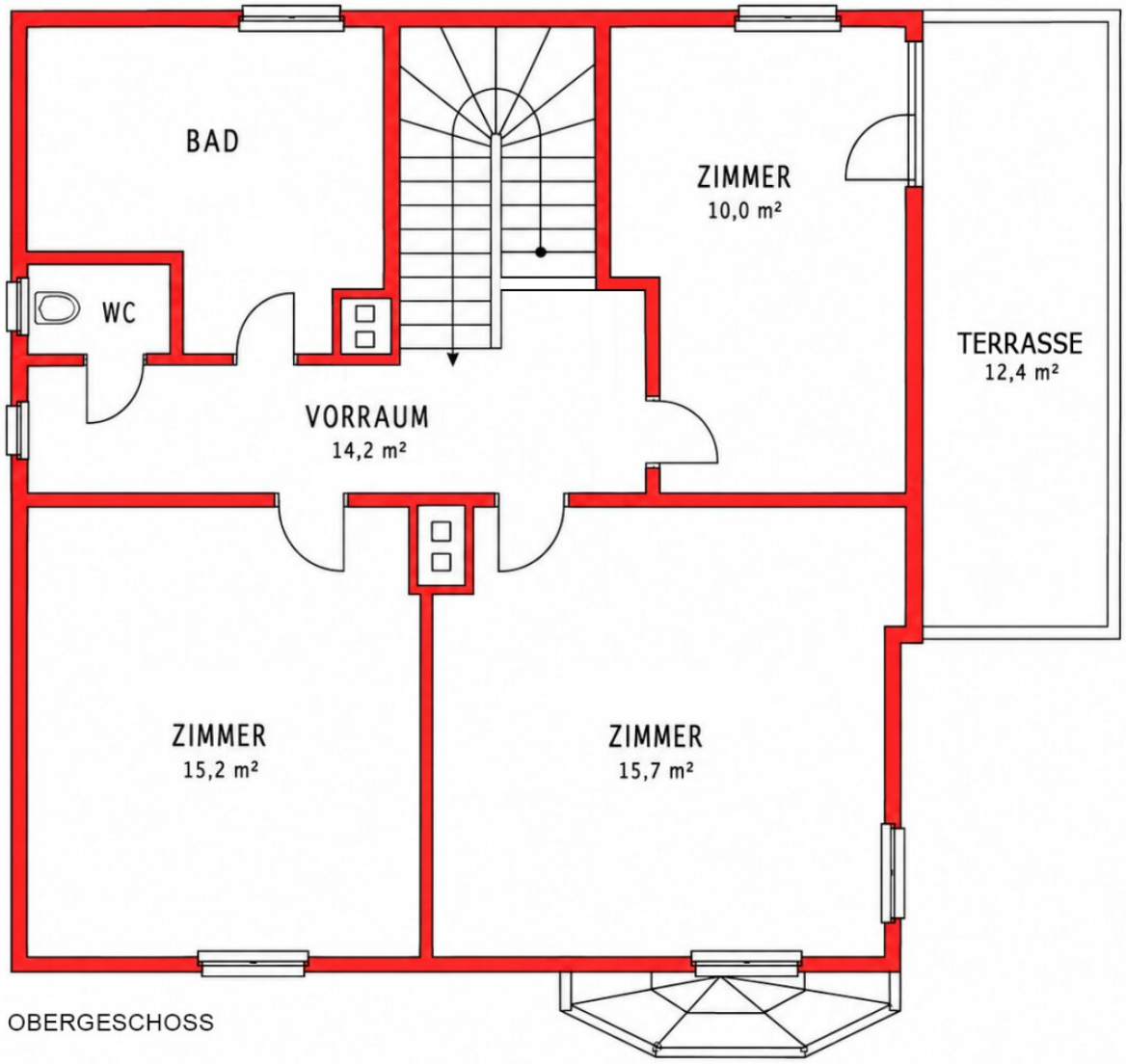








ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

ACHTUNG: Gerne stellt Ihnen unser Unternehmen professionelle Kontakte für interessante Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung!

Ihr neues Zuhause - vielleicht möchten Sie mit wenigen Dekorationsarbeiten einen neuen, modernen Flair in das Einfamilienhaus bringen - besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 5 Zimmern, die viel Platz für Ihre individuellen Wohnträume bieten. Helle Wohnbereiche mit hochwertigem Parkett und stilvollen Fliesen schaffen eine warme und einladende Atmosphäre. Zwei getrennte WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag.

Genießen Sie die Natur gleich vor der Haustüre: Der liebevoll gestaltete und großzügige Garten lädt zum Entspannen und Spielen ein, während die zwei Terrassen – eine nach Osten, die andere nach Süden ausgerichtet – perfekte Orte sind, um den Tag mit einem Frühstück im Morgenlicht oder einem gemütlichen Abendessen im Freien zu beginnen. Der herrliche Grünblick rundet das Wohlfühlpaket ab und schenkt Ihnen täglich eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt.

In wenigen Gehminuten sind Sie im Wienerwald bzw. im Lainzer Tiergarten.

Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Badewanne ausgestattet und bringt Tageslicht und Frische in Ihren Wellnessbereich.

Die Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit und effiziente Energienutzung.

Sämtliche Wohnräume sind mit schönen Eichenparkettböden ausgestattet.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus urbanem Wohnkomfort und naturnaher Lebensqualität. Dieses Einfamilienhaus ist der ideale Ort, um Ihre Zukunft zu gestalten – ein Ort, an dem Sie ankommen, durchatmen und sich rundum wohlfühlen können.

Das Haus ist in eiem sehr guten Zustand**.**

In den letzten Jahren wurden immer wieder Instandhaltungsarbeiten und Verbesserungen durchgeführt.

2000: Isolierglasfenster, die Parkettböden und das Bad wurden erneuert - ebenso wurde eine

Wärmedämmung angebracht.

2016: Schleifen der Schiornsteine und eine Erneuerung der Therme und der Schornstein geschliffen

2017 Erneuerung des Daches

2018 Erneuerung der Gartenterrasse

2019: Gartenbewässerungsanlage mit 2 getrennten Kreisen

Aufteilung:

Erdgeschoß:

Windfang

kleiner Vorraum

zentrale Diele

Wohn/Esszimmer

Veranda / Zugang zum Gartenterrasse

Gang

Küche mit Fenster

WC

Obergeschoß:

Vorraum

Schlafzimmer I

Schlafzimmer II

Büro

Badezimmer mit Fenster

WC

Terrasse

Dachgeschoß:

kann noch ausgebaut werden 70m²)

Keller:

Voll unterkellert mit meheren Lagerräumen

Lt. Bebauungsplan können am Haus noch ca. 70 m² angebaut werden

RECHTLICHER HINWEIS:

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Michael Moser unter +43 699 15152424 oder +43 1 877 2222 gerne zur Verfügung.

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten **Immobilienmaklerunternehmen** vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine **Vermittlungsprovision** an.

2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (**Doppelmakler**).

3. Wir weisen auf **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen unserem Unternehmen und der Vermieterseite hin.

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und Ihr Makler hinsichtlich seiner fachlichen Kompetenz die Nr. 1 sein muss, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch unsere Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap