

## **Großzügiges Haus mit Garten in Grünruhelage am Laaer Berg**



**Objektnummer: 945**

**Eine Immobilie von Hogl & Hogl Immobilien Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien,Favoriten         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2013                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 243,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                           |
| <b>WC:</b>                           | 2                           |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                           |
| <b>Keller:</b>                       | 80,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 22,70 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,61              |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.290.000,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Predrag Trifunovic**

Hogl & Hogl Immobilien Consulting GmbH  
Graben 28 1//12  
1010 Wien

















## Objektbeschreibung

Dieses charmante Haus besticht durch seine großzügige Wohnfläche von 243 m<sup>2</sup>, verteilt auf 6 helle und gut geschnittene Zimmer, 2 Küchen und 2 Badezimmer.

Die flexible Raumaufteilung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ob als Ein - bzw. Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder als großzügiger Familienwohnsitz.

Ausgezeichnete Lage: nur wenige Schritte vom idyllischen Kurpark Oberlaa

Baujahr: 2013

Wohnfläche: 243m<sup>2</sup> + Keller, Garage, Balkone, Terrasse und Garten

Erdgeschoß: Eingangsbereich, Vorraum, Esszimmer, Badezimmer, Schlafzimmer mit begehrter Garderobe, Küche, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse in den Garten

Obergeschoß: 2 Zimmer, Küche, Badezimmer, Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon

Das Haus ist komplett unterkellert. Zusätzlich steht eine großzügige Garage zur Verfügung, die das Parken bequem und stressfrei machen.

Heizung: Gas - Brennwertgerät

Warmwasser: Wärmepumpenspeicher

Photovoltaik: 5kWp

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die Haltestelle der Buslinie 15A ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit dem Bus erreichen Sie die U3 - Station Enkplatz bzw. die U1 - Station Altes Landgut in ca.10 Minuten. In unmittelbarer Nähe befinden sich wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen und Ihnen und Ihrer Familie kurze Wege garantieren.

Die Liegenschaft besticht durch ihre Lage im Grünen, großzügigen Wohnkomfort und gute Erreichbarkeit.

Kaufpreis: € 1,290.000.-

Gerne stehe ich Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen und Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap