Familientraum in 1220 Wien – 4 Zimmer | Garten | Terrasse & Vollkeller | PKW Stellplatz



Objektnummer: 5819

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	138,17 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	77,71 m²
Keller:	49,65 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	599.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien


KI-bearbeitet
WOLKE7
IMMOBILIEN




SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
DI Daniel Augustinovic BSc
+43 660 3153866
da@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN























Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage **im 22. Wiener Gemeindebezirk** gelangt diese gepflegte **Doppelhaushälfte mit Garten, Terrasse und Vollunterkellerung** zum Verkauf. Die Immobilie verbindet angenehmes Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die Wiener Innenstadt und eignet sich hervorragend für **Familien, Paare mit Platzbedarf oder Personen mit Homeoffice-Bedarf, insbesondere auch durch die Nähe zur UNO City.**

Die Wohnräume verteilen sich auf **zwei Wohnebenen**. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohnbereich mit direktem Ausgang auf die Südwest-Terrasse, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie Vorraum und Windfang. Im Obergeschoss stehen **drei weitere Zimmer** zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird die Ebene durch ein zweites Badezimmer mit Badewanne und WC.

Ein besonderes Plus stellt die **Vollunterkellerung mit ca. 49 m² zusätzlicher Fläche** dar. Zwei großzügige Kellerräume sowie ein Vorraum bieten reichlich Platz für Lagerung, Hobby oder sonstige Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich steht ein Dachboden zur Verfügung. Dieser kann derzeit als Lagerfläche genutzt werden; ein möglicher Ausbau wäre gesondert baurechtlich zu prüfen.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt die vor rund zwei Jahren installierte **Luftwärmepumpe**. Ein eigener KFZ-Abstellplatz befindet sich vor dem Haus. Zusätzlich steht ein Gartenhaus zur Unterbringung von Fahrrädern und Gartengeräten zur Verfügung.

Auch die Lage überzeugt: Der **Badesee Hirschstetten** befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Die Buslinien **24A, N24A und 85A** sind in wenigen Gehminuten erreichbar; die U2-Station Hausfeldstraße ist mit dem Bus rasch angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld. Auch der U1-Anschluss (Kagran oder Kagraner Platz) sowie der Bahnhof Hirschstetten mit S-Bahn sind rasch erreichbar.

Key Facts

- **Doppelhaushälfte in 1220 Wien**
- **ca. 88,52 m² Wohnfläche & ca. 138,17 m² Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten**
- **4 Zimmer**

- **2 Badezimmer**
- **2 WCs**
- **ca. 49,65 m² Keller**
- **Garten & Terrassenflächen**
- **Süd-West-Ausrichtung**
- **Luftwärmepumpe**
- **Einbauküche**
- **Dachboden als zusätzliche Lagerfläche**
- **Gartenhaus**
- **eigener KFZ-Abstellplatz**

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an,

wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 599.900,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc

? Mobil.: +43 660 / 3153866

? E-Mail: da@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch

die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap