

**Wo Sonne, Wasser und Raum sich treffen – Ihr neues
Familienglück nahe oberem Mühlwasser + Klimaanlage +
eigener Garten + Stellplatz + Eigengrund**



Objektnummer: 300090

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Biberhaufenweg
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,36 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	25,00 m ²
Kaufpreis:	680.000,00 €
Betriebskosten:	125,91 €
USt.:	16,92 €
Provisionsangabe:	

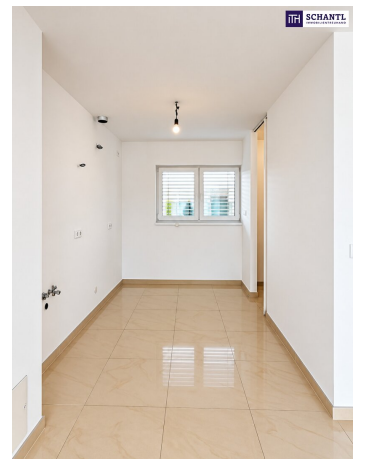
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

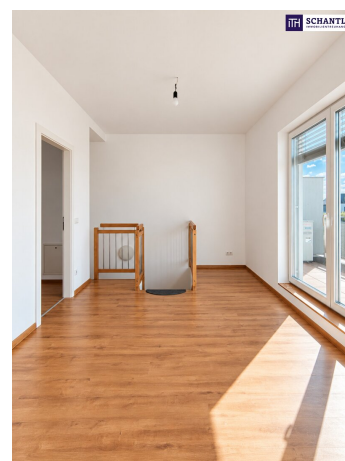
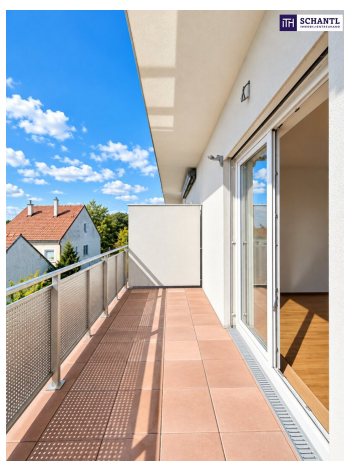


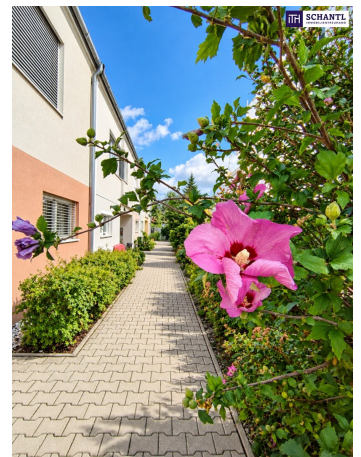
Magdalena Tiatco-Frank

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Passauer Platz 6





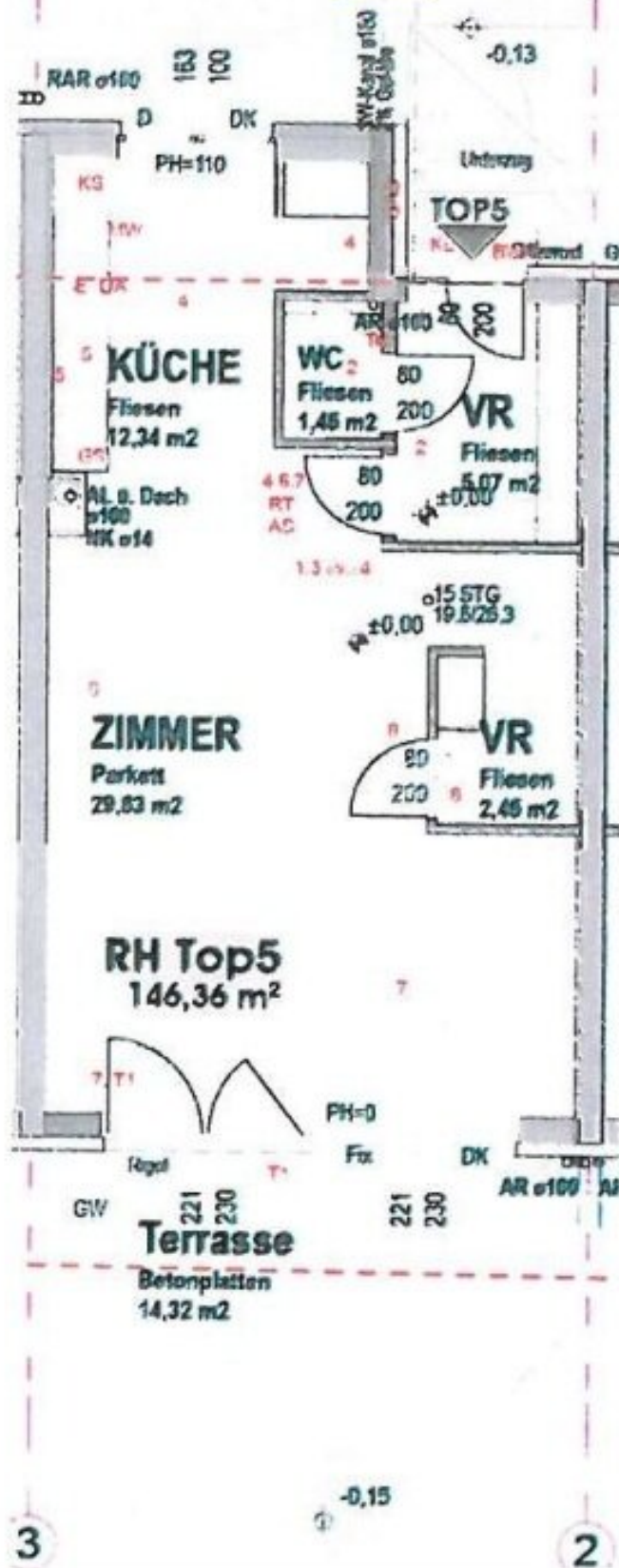




ERDGESCHOS



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



3-Zimmer-Wohnung
 69.02 m²
 RAR 100

ZIMMER
 Parkett
 21.02 m²

Essen
 2.9 m²

Küche
 18.21 m²

Bad/WC
 3.73 m²

Schlafzimmer
 29 m²

Balkon
 15 m²

Terrasse
 10 m²

Abstellraum
 2.60 m²

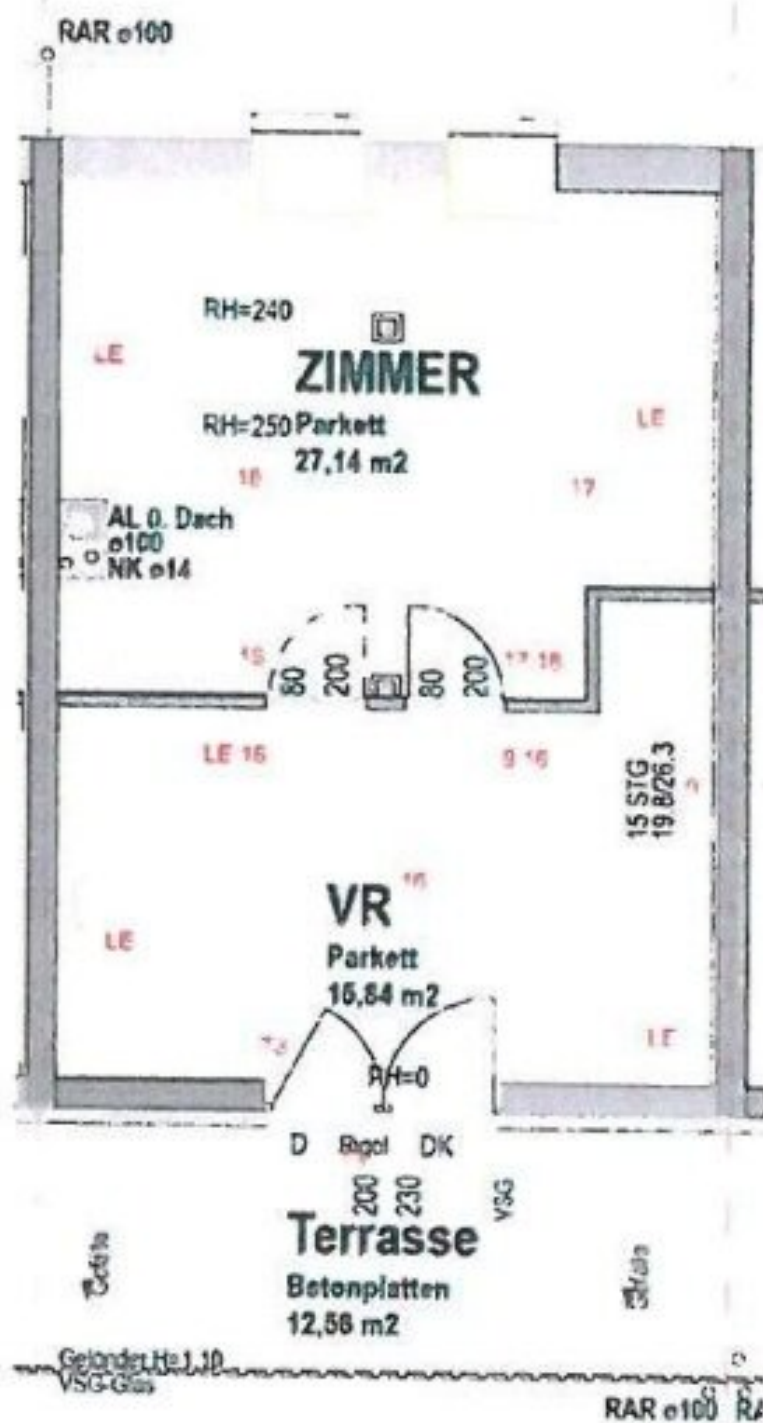
1. OG

RAR 100

DACHGESCHO



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Objektbeschreibung

Modernes Reihenmittelhaus auf Eigengrund mit Garten, Südterrasse und Stellplatz in Wien

Dieses gepflegte und großzügig geschnittene **Reihenmittelhaus** bietet auf ca. **147 m² Wohnfläche** eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und gemütlichem Wohnambiente.

Mit insgesamt **vier hellen und gut geschnittenen Zimmern** eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum privaten Garten. Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und schafft eine freundliche, offene Wohnatmosphäre.

Der vorgesehene Küchenbereich verfügt bereits über die **erforderlichen Küchenanschlüsse**, sodass Sie Ihre neue Küche ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen planen und gestalten können.

Die Ausstattung überzeugt durch eine Kombination aus pflegeleichten Fliesen- und Laminatböden sowie einer zeitgemäßen Haustechnik. Die **Gasheizung mit Fußbodenheizung** sorgt für angenehme Wärme, während die vorhandene **Klimaanlage** zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Ein besonderes Highlight ist der private Garten mit **südlich ausgerichteter Terrasse**. Hier genießen Sie sonnige Stunden im Freien, gemütliche Grillabende oder entspannte Nachmittage mit Familie und Freunden.

Das Haus verfügt über **ein großzügiges Badezimmer**, das mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für den Familienalltag.

Ein eigener **Stellplatz**, der bereits im Kaufpreis enthalten ist, rundet dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Highlights auf einen Blick

- **EIGENGRUND**

- **Ca. 147 m² Wohnfläche**
- **Reihenmittelhaus mit durchdachter Raumaufteilung**
- **4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer**
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront**
- **Küchenanschlüsse vorhanden – individuelle Küchengestaltung möglich**
- **1 Badezimmer mit Badewanne und Dusche**
- **Fußbodenheizung und Klimaanlage**
- **Privater Garten**
- **Südterrasse mit direktem Gartenzugang**
- **Pflegeleichte Fliesen- und Laminatböden**
- **Eigener Stellplatz im Kaufpreis inkludiert**

Die Lage spricht für sich: Die exzellente Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn und U-Bahn ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und anderer Stadtteile. Zudem finden Sie in der näheren Umgebung alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Dieses **Reihenhaus** ist mehr als nur ein Wohnort – es ist ein Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieser lebhaften und

freundlichen Nachbarschaft zu werden.

Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot. Ihr neues Zuhause in Wien erwartet Sie!

Kaufpreis: EUR 680.000,- inklusive Stellplatz

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

www.schantl-ith.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <2.750m

Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap