Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit kleinem Garten (!)



Objektnummer: 1337

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,73 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	150,00 m²
Keller:	16,79 m²
Heizwärmebedarf:	F 211,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,45
Kaufpreis:	598.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
USt.:	13,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

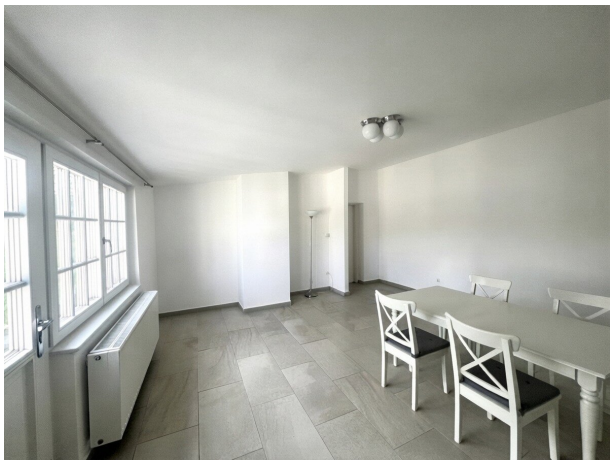
Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH



























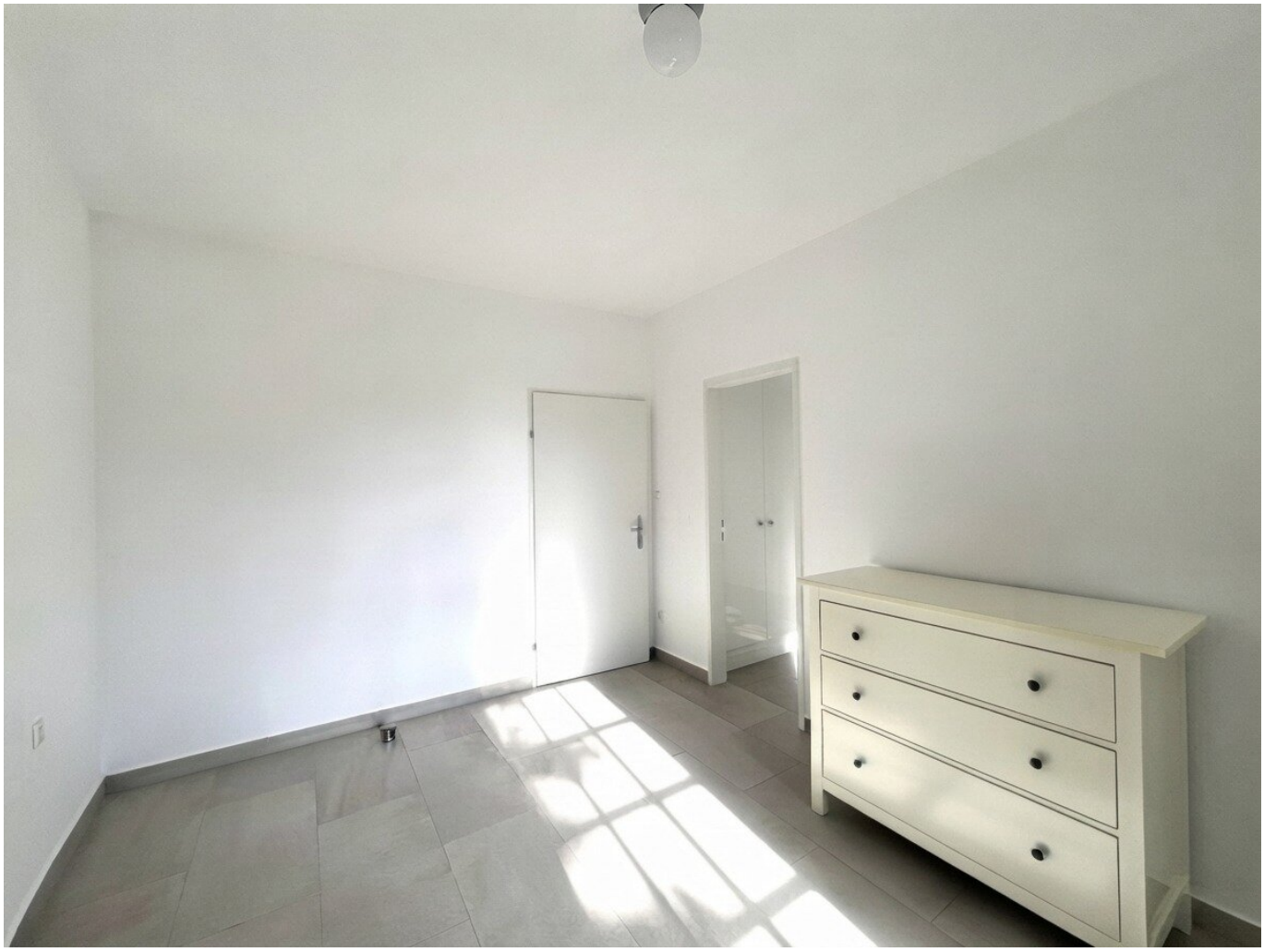












































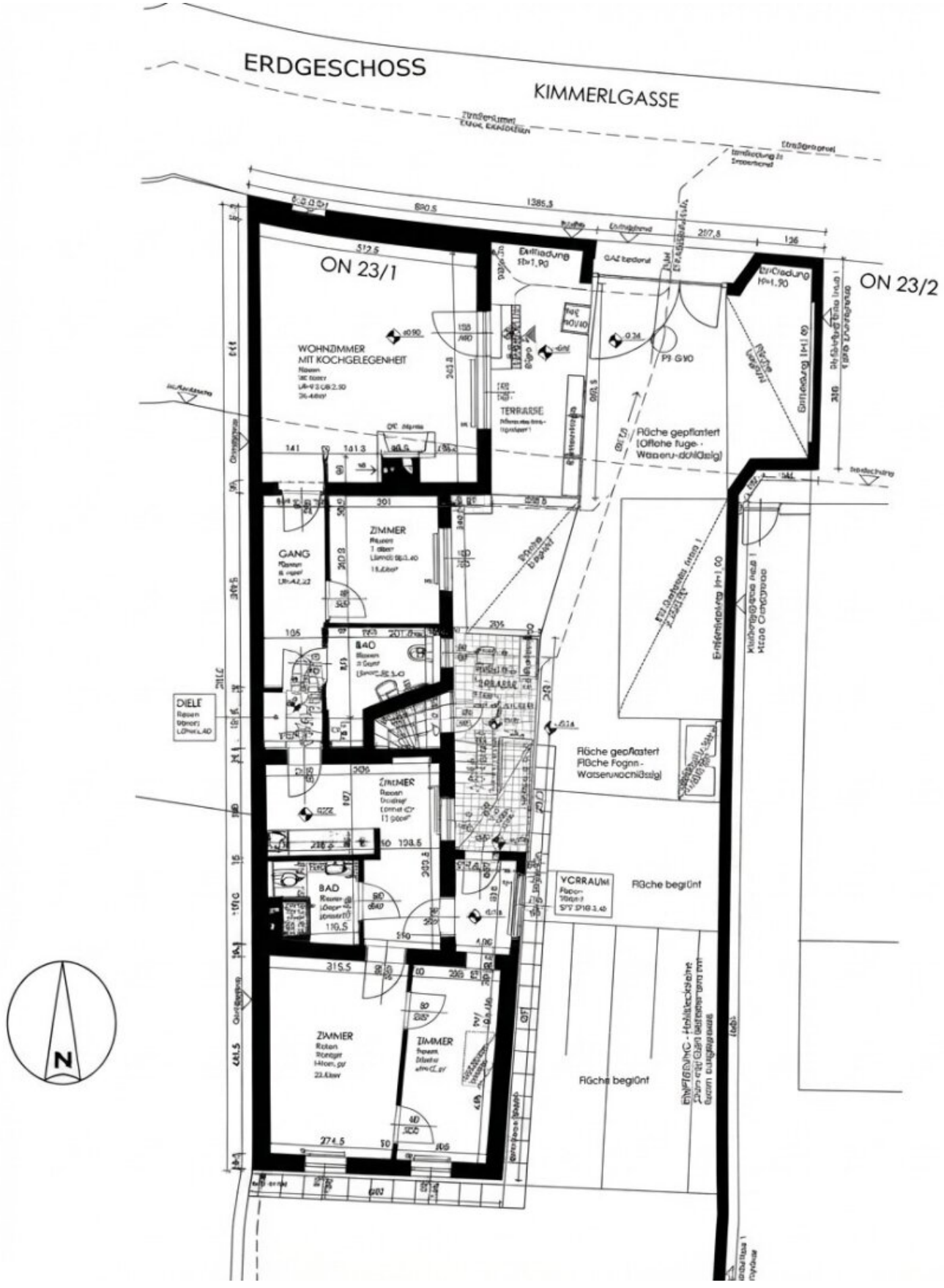




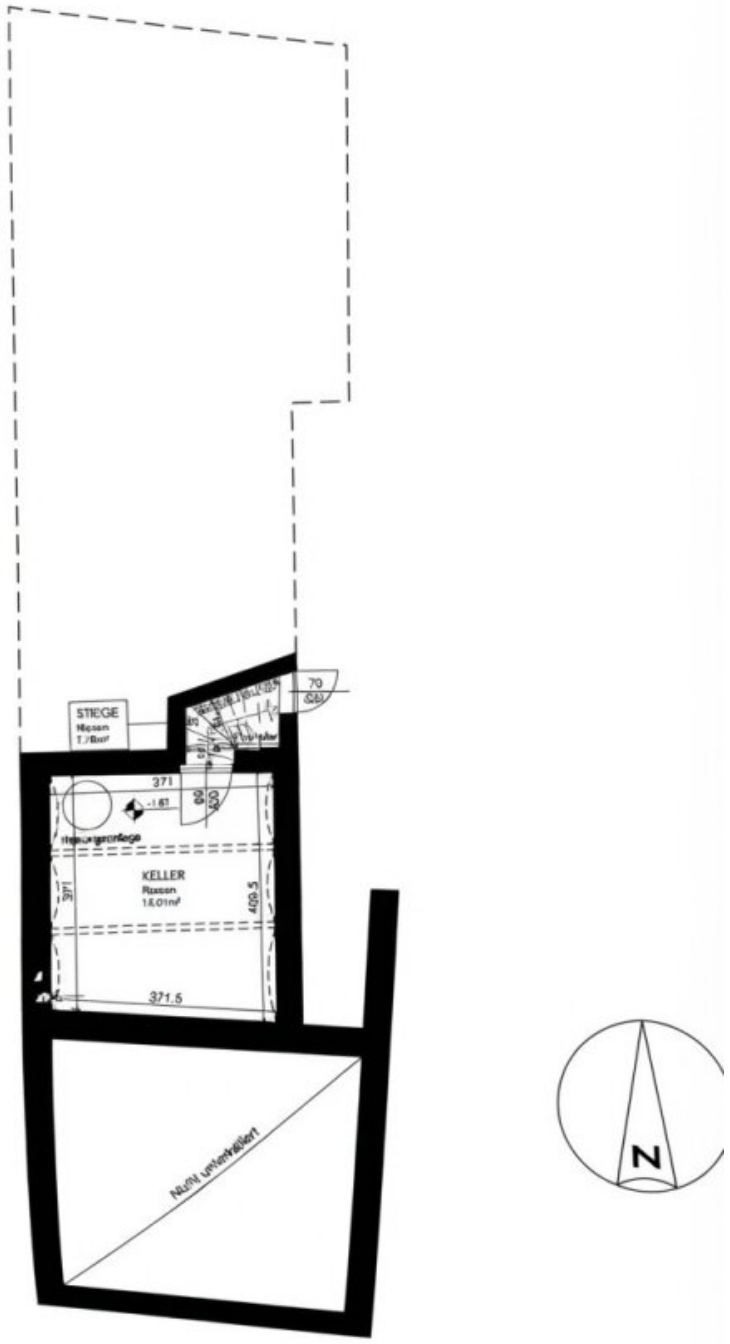




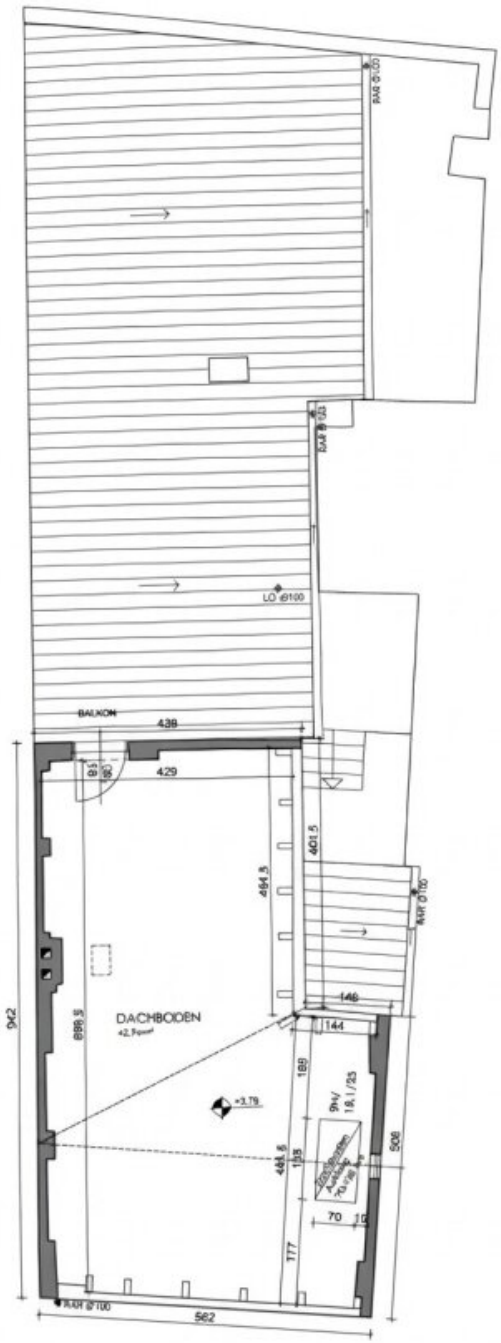



ERDGESCHOSS
KIMMERLGASSE
ON 23/1
ON 23/2
WOHNZIMMER
MIT KOCHGELEGENHEIT
TERRASSE
ZIMMER
GANG
BAD
DIELE
ZIMMER
BAD
ZIMMER
ZIMMER
FIäche gepflastert
FIäche begrünt
FIäche begrünt
N

KELLERGESCHOSS



DACHBODEN


RAW Ø100
RAW Ø100
LÜ Ø100
BALKON
438
429
90
90
401.5
464.3
RAW Ø150
146
144
DACHBODEN
42 Parcel
942
899.9
189
9HV
18.1 / 25
+3.79
508
481.6
135
Zählerschrank
Anschluss
70
10
70
777
RAW Ø100
562

Objektbeschreibung

Das **sehr gepflegte, charmante Altbauhaus** liegt **unweit der Kaiser-Ebersdorfer Straße** und verfügt über eine **gute Verkehrsanbindung (71A, 73A)**, sowie eine **gute Infrastruktur im Nahbereich**.

Das **ansprechende Einfamilienhaus** wird von einem **kleinen, nach Süden ausgerichteten Garten mit Sonnenterrasse** umschlossen und verfügt über einen **eigenen PKW-Stellplatz** am Grundstück.

Die **Raumaufteilung auf einer Ebene** eignet sich **idealer Weise optimal für 2 oder 3 Personen** und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Schlafzimmer 1
- Kleines Zimmer als Ankleidezimmer, Kinderzimmer oder Büro
- Badezimmer 1 mit Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss
- Küche (voll ausgestattete Einbauküche)
- Flur
- Badezimmer 2 mit Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer 2
- Wohnzimmer (optional mit Küchenanschlüssen für eine offene Wohnküche) und Gartenausgang

Das **charmante Domizil** verfügt über einen **kleinen Keller mit rd. 16m²**, sowie über einen

noch **ausbaufähigen Dachboden mit 42,94m²**.

Im hinteren Teil der Liegenschaft befindet sich der **nach Süden ausgerichtete Garten mit einer rd. 22m² großen Sonnenterrasse**.

Das **bezugsfertige Objekt** steht **ab sofort zur Verfügung** und freut sich auf seine neuen Besitzer.

Wir freuen uns auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme, um Ihnen diese gepflegt Immobilie im Rahmen eines Besichtigungstermin persönlich präsentieren zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.500m

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap