# Schöne saniertes Einfamilienhaus mit 7 Zimmern- PROVISIONSFREI!



**Objektnummer: 368**

**Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Baujahr:** | 1887 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 275,62 m² |
| **Nutzfläche:** | 400,37 m² |
| **Zimmer:** | 7 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 178,34 m² |
| **Keller:** | 124,75 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 121,18 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,67 |
| **Kaufpreis:** | 1.499.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 499,75 € |
| **USt.:** | 49,98 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Madile- Daschütz**

Madile- Select Immobilien
Seitenstettengasse 5/37
1010 Wien

T 069917556634























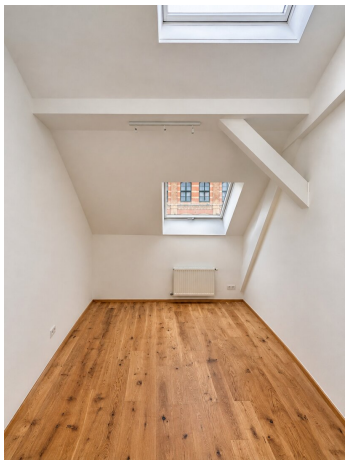




























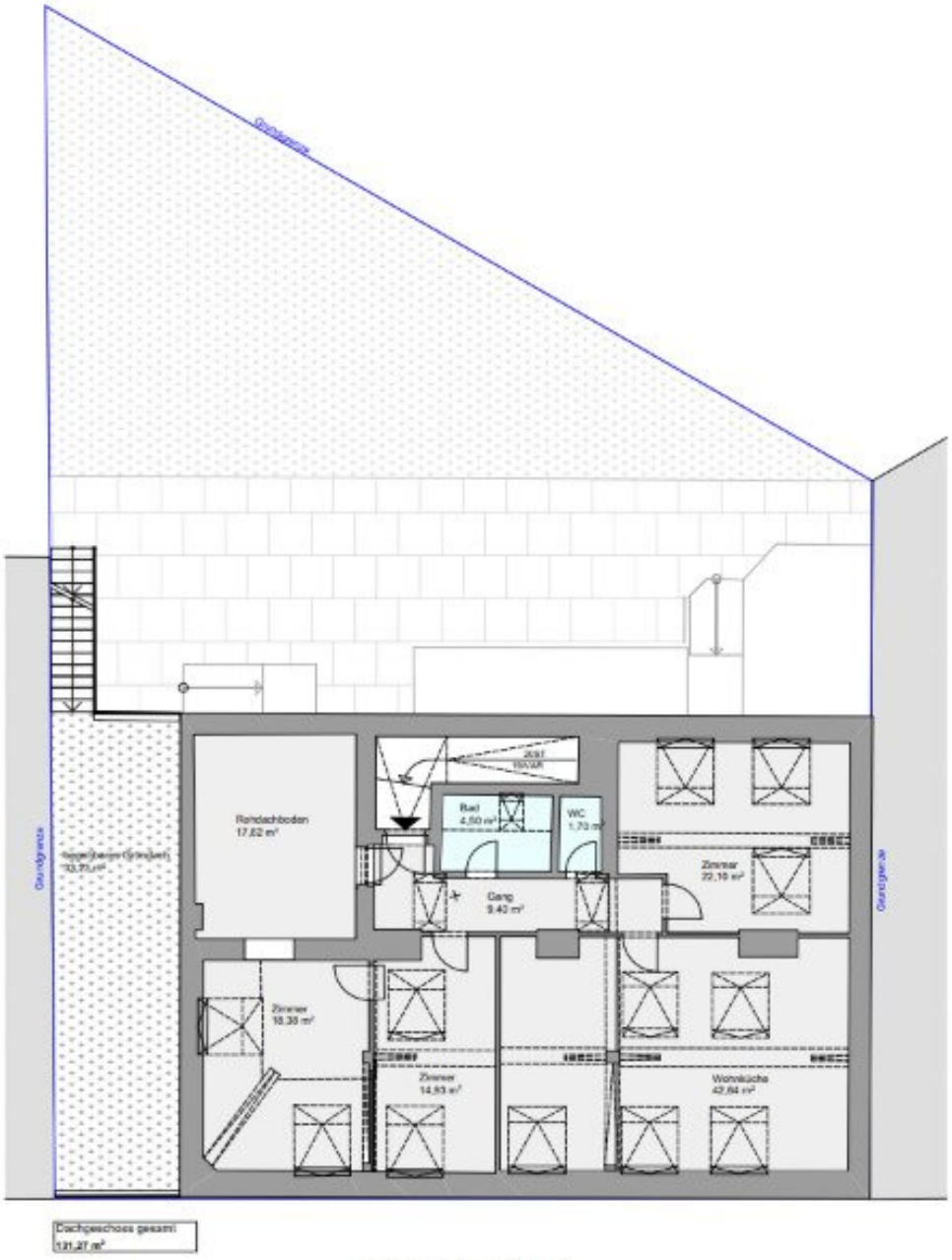



SCHMIDT - HOF

# Dachgeschoss

Bachofengasse 7, 1190 Wien

GROSSMANN + KASWURM IMMOBILIEN

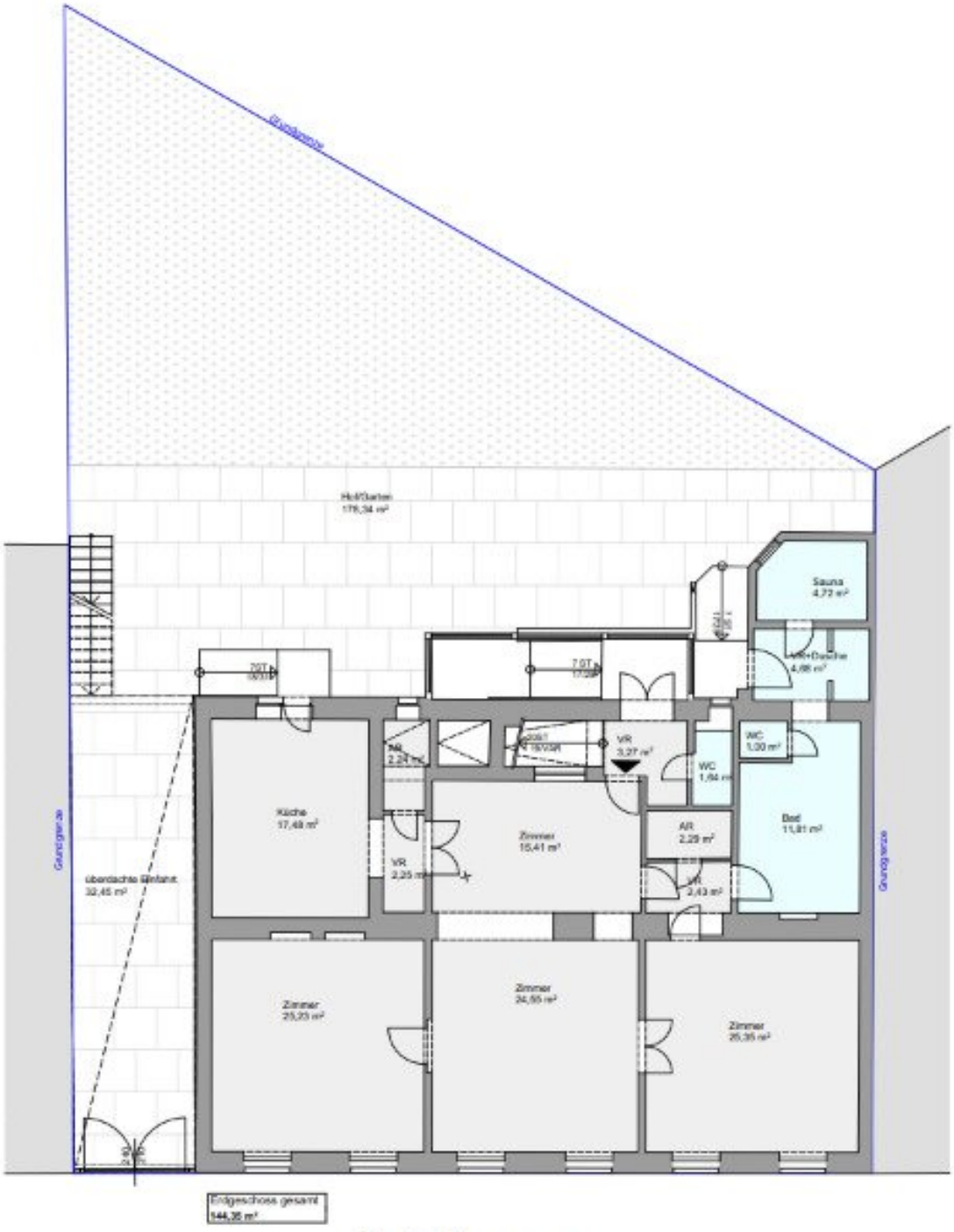



*Einrichtung in den Grundrissen ist exemplarisch. Änderungen vorbehalten. Stand: Mai 2026*

# Erdgeschoss

Bachofengasse 7, 1190 Wien

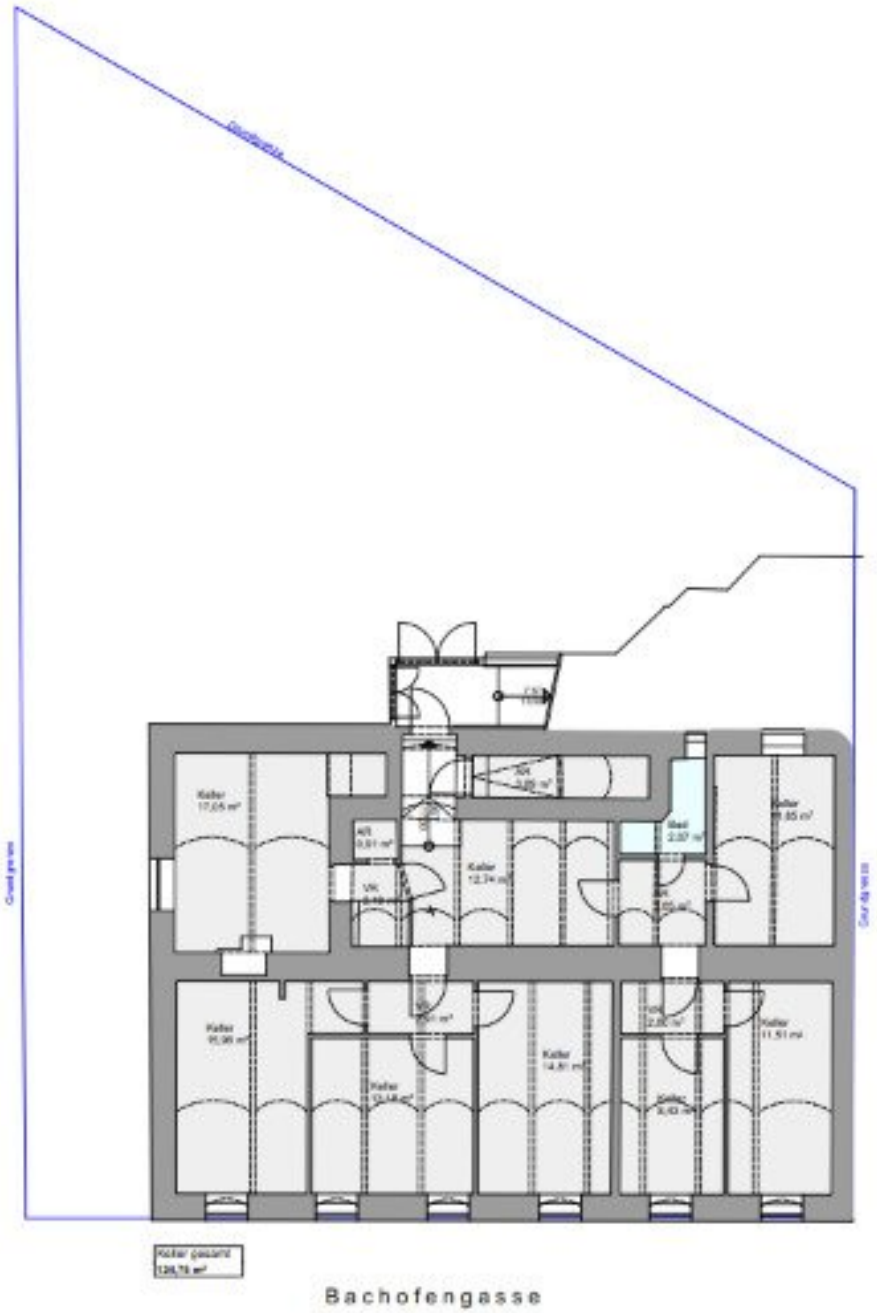
GROSSMANN + KASWURM IMMOBILIEN



# Kellergeschoss

Bachofengasse 7, 1190 Wien

GROSSMANN + KASWURM IMMOBILIEN




Darstellung in den Grundrissen ist exemplarisch. Änderungen vorbehalten. Stand: Mai 2020

# Objektbeschreibung

**Schön saniertes Einfamilienhaus mit Platz für die ganze Familie!**

Dieses schöne Haus verbindet großzügiges Wohnen mit stilvollem Ambiente. Auf insgesamt acht Zimmern bietet es viel Raum für individuelle Wohnideen und ein harmonisches Zusammenleben.

Die geschmackvolle Sanierung verleiht dem Haus eine gepflegte, einladende Atmosphäre und verbindet den besonderen Charakter der Immobilie mit modernem Wohnkomfort.

Dank des großzügigen Platzangebots eignet sich das Haus ideal für Familien mit mehreren Kindern.

Auch für mehrere Generationen bietet es beste Voraussetzungen: Gemeinsame Zeit lässt sich ebenso genießen wie der Rückzug in die eigenen vier Wände. Ob Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder persönliche Rückzugsbereiche – die vielseitig nutzbaren Räume eröffnen zahlreiche Möglichkeiten, das Zuhause ganz nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten.

Aufgrund der perfekten Einteilung wurde das Haus auch in der Vergangenheit von mehreren Generationen gleichzeitig genutzt. Die jüngere Familie wohnte im Dachgeschoss und die Großeltern bequem im Erdgeschoß. Auch nach der umfangreichen Sanierung ist dies weiterhin möglich. Natürlich ist es auch perfekt für Familien die sich im DG ein großes Homeoffice herrichten möchten.

**Folgende Arbeiten wurden durchgeführt:**

- komplett Sanierung der Bäder inkl. Ausstattung

- Überarbeitung der Stiegen und Geländer

- Straßenseitige Fassade wurde instandgesetzt, verputzt und gestrichen

Neugestaltung des Innenhofs

Weiters verfügt das Haus im KG und EG über eine Fußbodenheizung und im Dachgeschoß wird über die Heizkörper geheitzt.

Ebenso sind im Dachgeschoß Klimageräte vorhanden.

Der Innenhof lädt im Sommer absolut zum Verweilen ein. Eine eigene Grillstelle und ein Gartenhaus bieten zusätzlichen Komfort.

**Raumaufteilung**

- **Erdgeschoss · 144,35 m²**

- 4 getrennte Zimmer

- 1 separate Küche

- 2 WC´s

- Sauna mit eigenem Duschbereich

- 2 Abstellräume

- **Dachgeschoss · 131,27 m²**

- 3 Zimmer mit einer großzügigen Wohnküche

- Badezimmer

- WC

- 17,62 m² Rohdachboden, in der Geschossfläche enthalten

- **Kellergeschoss · 124,75 m²**

- 8 Kellerräume mit Fußbodenheizung

- Badezimmer

- 3 Abstellräume

- **Hof und Garten · 178,34 m²**

- schöner neu gestalteter Garten

- Gartenhaus

- **Überdachte Einfahrt · 32,45 m²**
- **Begehbares, begrüntes Flachdach · 33,23 m²**

**Hinweise zum Exposé**

**Bildhinweis**

Die Objektfotos wurden teilweise mithilfe künstlicher Intelligenz visuell optimiert. Einzelne Darstellungen können vom tatsächlichen Zustand abweichen. Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

**Objekt- und Flächenangaben**

Die Angaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen. Die Flächenangaben stammen aus dem Grundriss. Die ausgewiesene Summe der Geschossflächen umfasst auch das Kellergeschoss und den Rohdachboden. Das Angebot ist freibleibend. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap