Stilvoll Wohnen in 1230 Wien ! * 2 Einheiten * Garten mit Pool *



Erdgeschoß - Eingangsbereich

Objektnummer: 6547/4484

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1884
Nutzfläche:	245,62 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 750 55 144

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

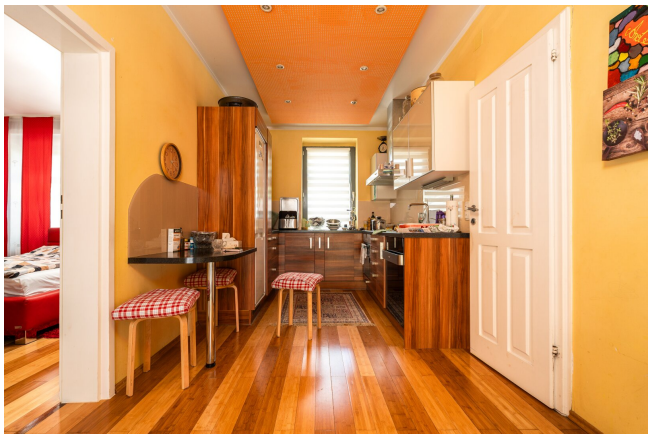






































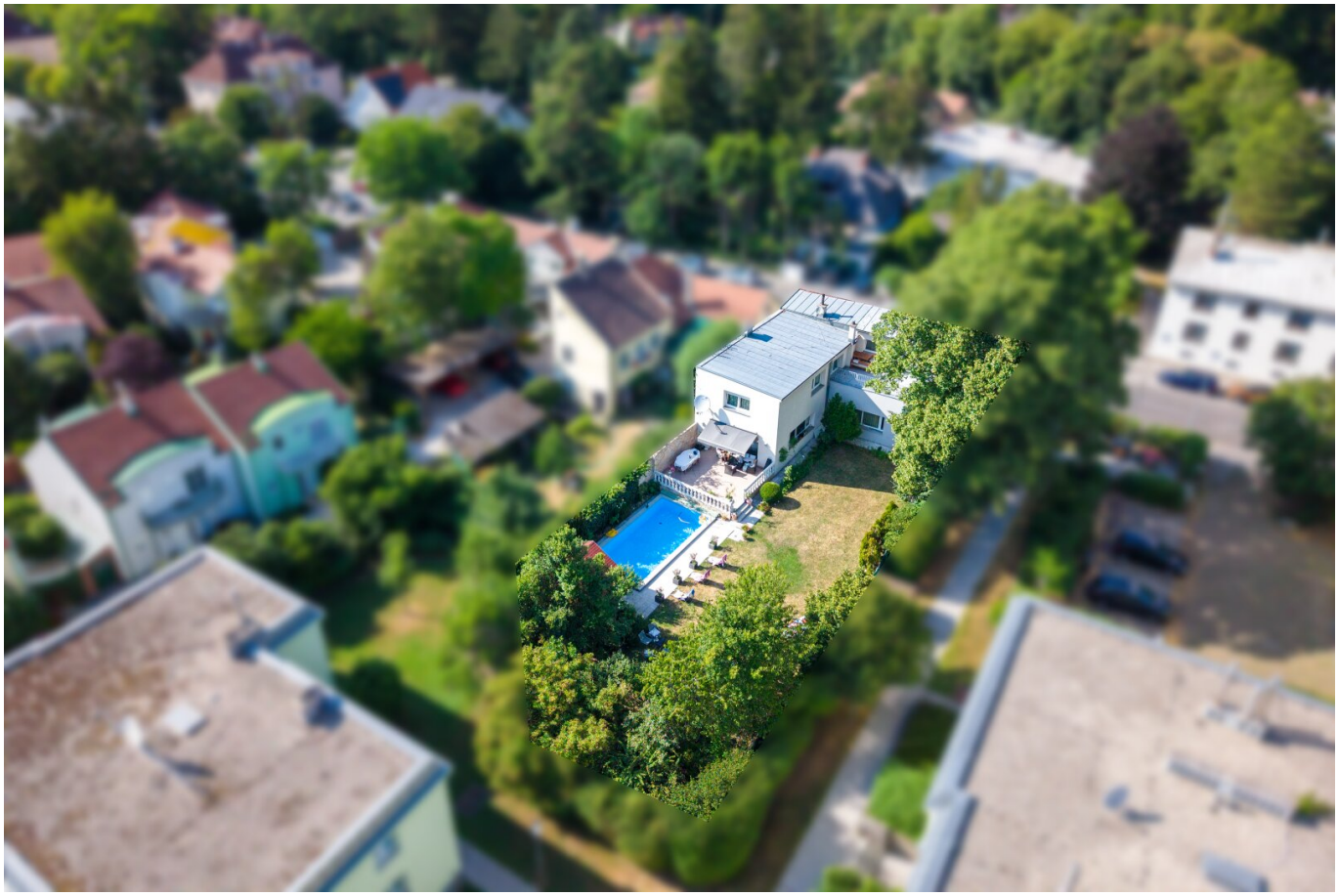
















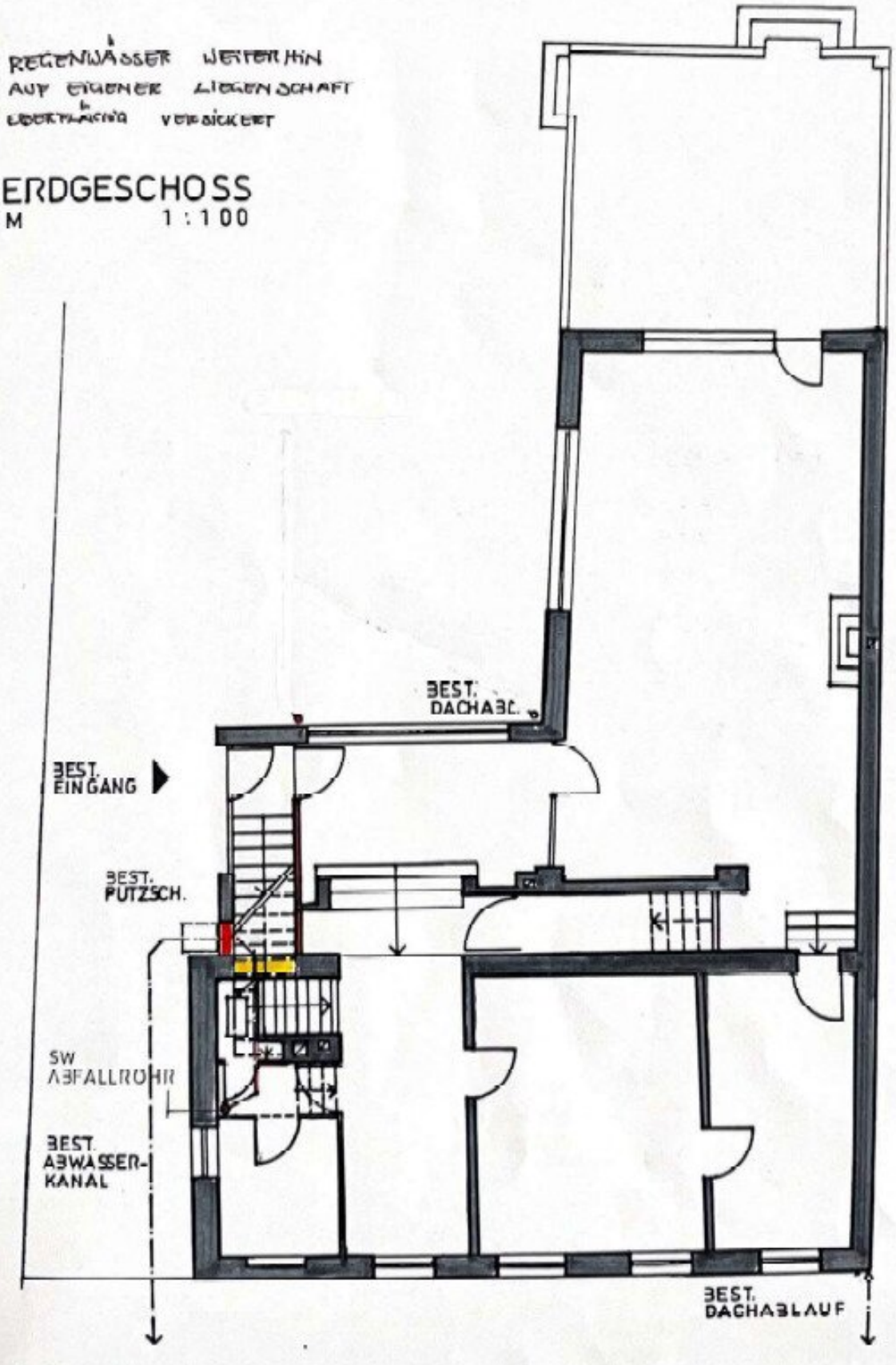

elko-flex

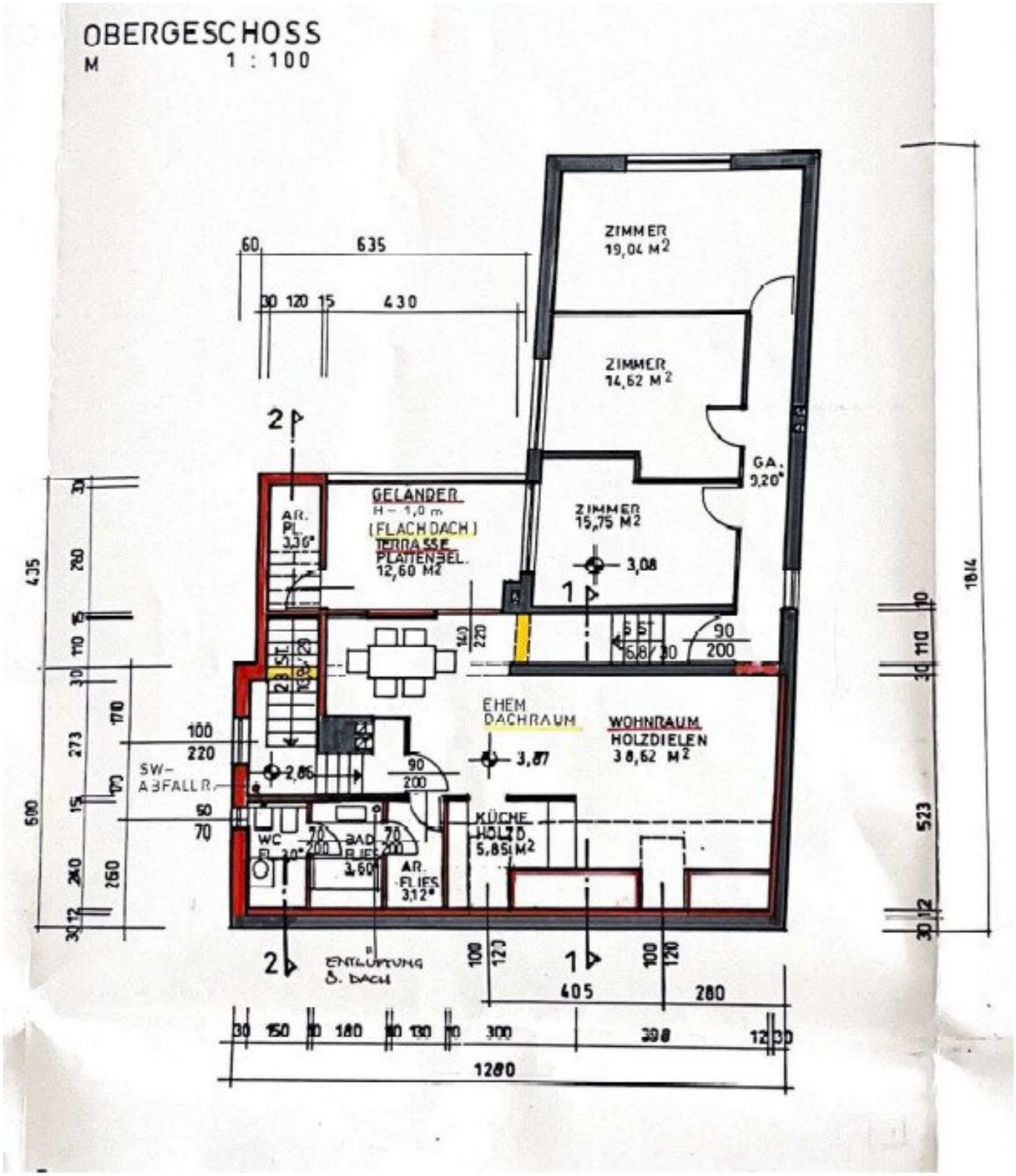

elko-flex
Vaillant

REGENWÄSSER WEITERHIN
AUF EIGENER LIEGENSCHAFT
ÜBERTRAGUNG VERSICKERT

ERDGESCHOSS

M 1:100




OBERGESCHOSS
M 1 : 100
ZIMMER 19,04 M2
ZIMMER 14,62 M2
ZIMMER 15,75 M2
GA. 9,20°
GELÄNDER H = 1,0 m
(FLACHDACH) TERRASSE PLATTENBEL. 12,60 M2
AR. PL. 3,36°
3,08
EHEM. DACHRAUM
3,87
WOHNRAUM HOLZDIELEN 38,62 M2
SW-ABFALLR.
2,86
WC
BAD FLIES 3,60
AR. FLIES 3,12°
KÜCHE HOLZD. 5,85 M2
ENTLÜFTUNG D. DACH
635
60
430
120
15
30
1280
405
280
398
435
600
523
1814

Objektbeschreibung

Stilvolles Wohnen mit viel Platz in Wien?

Wir haben das perfekte Haus in 1230 für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **rund 245,62 m² Wohnnutzfläche** bestehend aus:

- **EG** mit **rund 132,82 m²:** Vorraum, großzügiges Wohn- u. Esszimmer mit Zugang in den Garten, Küche, Schlafzimmer u. Ankleidezimmer, Badezimmer mit Dusche und WC und 2 Abstellräume

- **OG** mit **rund 112,8 m²:** 3 große Zimmer, Badezimmer ausgestattet mit Dusche und WC, Abstellraum, Küche und Dachterrasse

- Einfahrt am Grundstück

- **Dachterrasse** im Obergeschoß

- **Pool 4 x 8 m** inkl. Geräteschuppen

- elektrische Außenjalousien

Die ausführliche Beschreibung:

Besagtes Haus teilt sich in **Erdgeschoß** und **Obergeschoß**, hier sind **2 separate**

Wohneinheiten mit einem **gemeinsamen Vorraum/Eingangsbereich** möglich - ideal für die ganze Familie!

Erdgeschoß: Im gemeinsamen **Vorraum** stehend befindet sich rechterhand einer der **Stiegenaufgänge in die Obergeschoß-Einheit**, geradeaus gelangen Sie in den **großzügigen und offenen Wohnbereich inkl. Essbereich.** Über ein paar Stufen kommen Sie in die **Küche**, von welcher das **Schlafzimmer** und in weiterer Folge das **Ankleidezimmer** begehbar ist. Im Erdgeschoß stehen Ihnen zusätzlich **2 Abstellräume** zur Verfügung. Das **Badezimmer** ist mit **Dusche, WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Von der Küche aus gelangen Sie ebenfalls zu einem Aufgang in das Obergeschoß.

Obergeschoß: Hier befinden sich **3 große Zimmer**, eines davon ist **mit einer Küche ausgestattet**. Von hier aus gelangen Sie auf die **sonnige Dachterrasse des Obergeschoßes**. Diese ermöglicht Ihnen eine **herrliche Aussicht** auf den **liebevoll gepflegten Garten** und den **Pool**. Ebenso stehen Ihnen ein **Badezimmer**, ausgestattet mit **Dusche und WC**, und ein **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** zur Verfügung.

Highlights für Natur- und Erholungssuchende – ganz gleich, ob jung oder alt: Die Lage an der Breitenfurter Straße verbindet urbanen Komfort mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der nahegelegene Wienerwald sowie das beliebte Erholungsgebiet rund um den Liesingbach laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Lauf- und Radtouren ein. Sportbegeisterte profitieren von einem vielfältigen Angebot an Fitness- und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung, während das Einkaufszentrum Riverside und die nahegelegene Shopping City Süd mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants für eine ausgezeichnete Nahversorgung sorgen. Familien schätzen zudem die gute Auswahl an Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Gas, welche die Räumlichkeiten per Radiatoren bestens beheizt. Im Wohnzimmer wird mittels Fußbodenheizung geheizt.

Infrastruktur:

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Bank, uvm. sind fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindungen:

Auto:

- **A23 Südosttangente** (über Altmannsdorfer Straße): ca. **10 Minuten**
- **A2 Südautobahn** (Anschluss über die A23): ca. **10 Minuten**
- **A1 Westautobahn** (über die A21 bzw. A23): ca. **15–20 Minuten**
- **S1 Wiener Außenring Schnellstraße**: ca. **10 Minuten**
- **Flughafen Wien** (über A23 und A4): ca. **25–30 Minuten**

Bus:

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist **Breitenfurter Straße, Willergasse**, die in etwa **2 Gehminuten** erreichbar ist.

Von dort verkehren unter anderem:

- **Linie 60A:** Liesing – Alterlaa – Hetzendorf
- **Linie 66A:** Liesing – Reumannplatz
- **Linie 56A / 56B:** Hietzing – Atzgersdorf – Liesing (je nach Fahrtrichtung)

Bahn / Schnellbahn:

Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind:

- **Bahnhof Wien Liesing** – ca. **5 Minuten mit Bus oder Auto**

- **Bahnhof Wien Atzgersdorf** – ca. **5–10 Minuten mit Bus oder Auto**

Von dort bestehen u. a. folgende **Bahnverbindungen**:

- **S-Bahn S2:** Wien – Mödling

- **S-Bahn S3:** Wien – Stockerau

- **S-Bahn S4:** Wien – Tullnerbach-Pressbaum

- **Regionalzüge (REX/R):** Richtung **Wien Hauptbahnhof**, **Wien Meidling**, **Wiener Neustadt**, **Payerbach-Reichenau** u. a.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <2.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap