

**Sonniges und edles Haus in Wien 1210! Erstbezug nach  
Generalsanierung und Schlüsselfertig!**



**Objektnummer: 6364/776**

**Eine Immobilie von Real Home Immobilien E&K GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

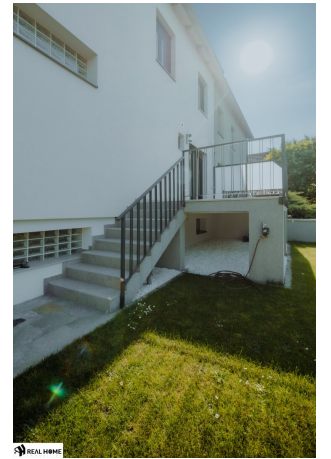
<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	232,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	325,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	218,78 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	81,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,29
<b>Kaufpreis:</b>	1.499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

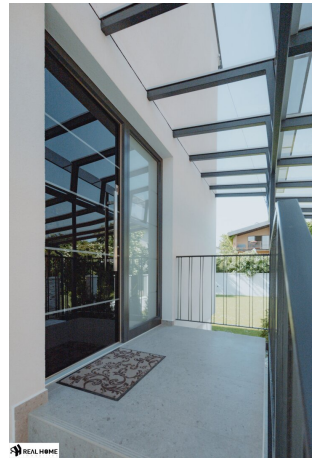
## Ihr Ansprechpartner

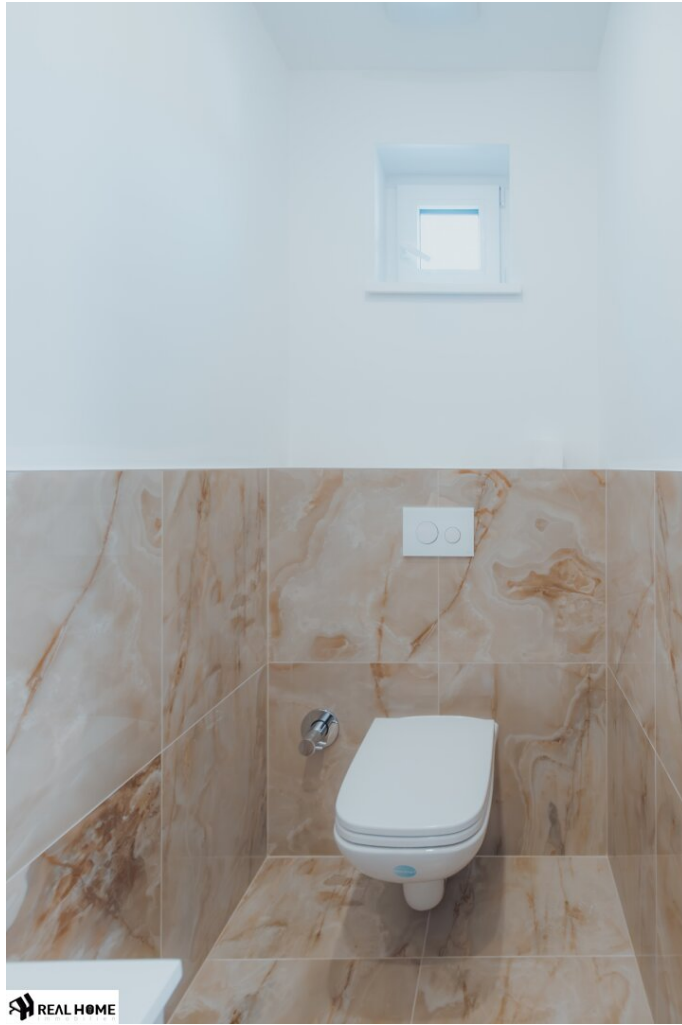


**Cihad Erdem**











REAL HOME



REAL HOME



REAL HOME



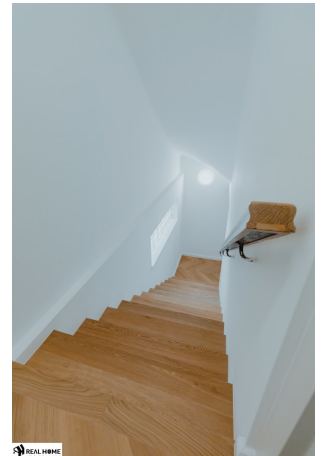




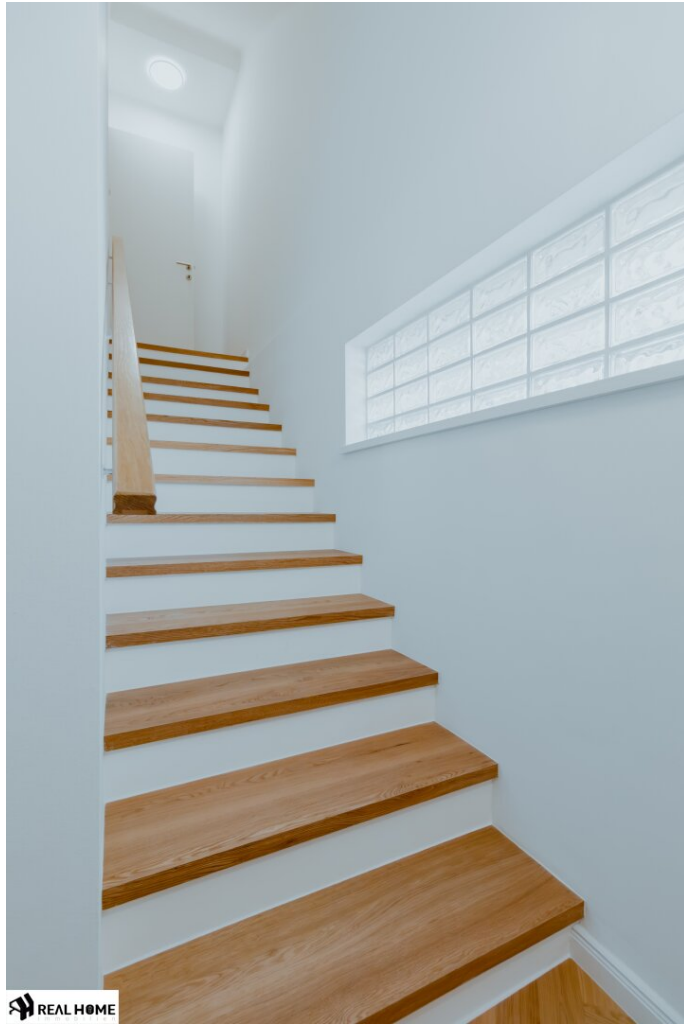
REAL HOME



REAL HOME



REAL HOME



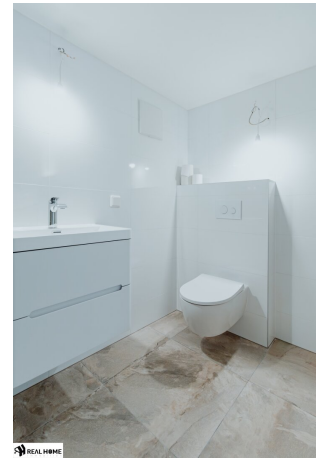
REAL HOME

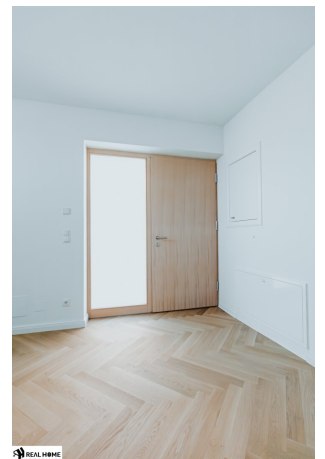


REAL HOME



REAL HOME







REAL HOME



REAL HOME



REAL HOME



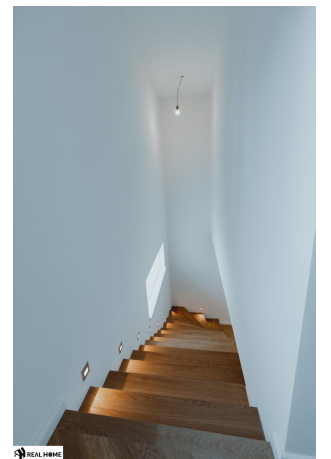
REAL HOME



REAL HOME



REAL HOME





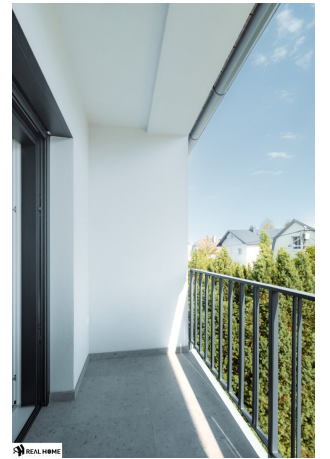




REAL HOME



REAL HOME



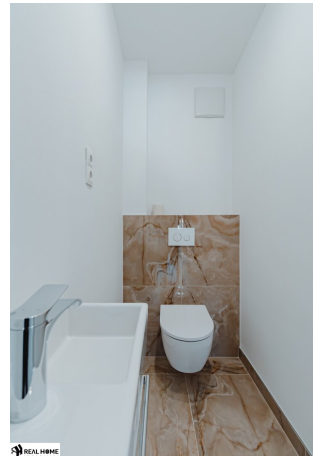
REAL HOME



REAL HOME



REAL HOME



REAL HOME



REAL HOME



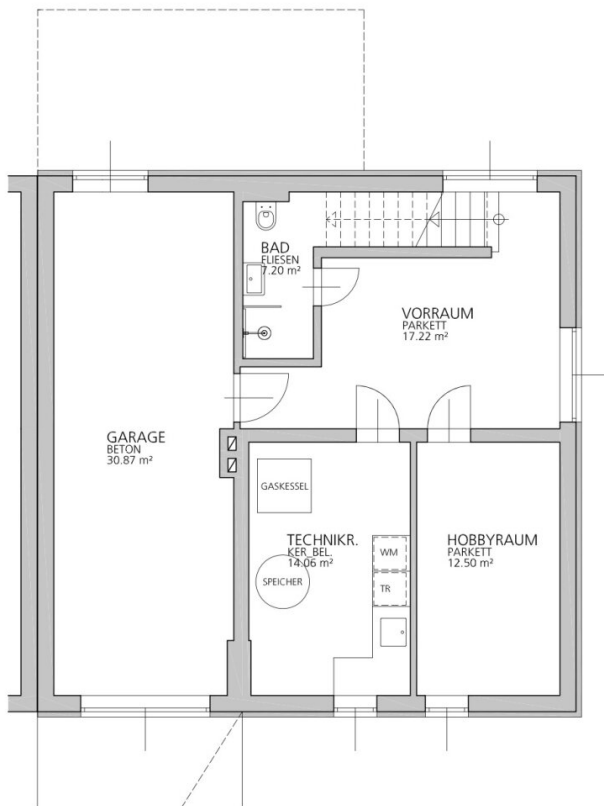
REAL HOME



REAL HOME

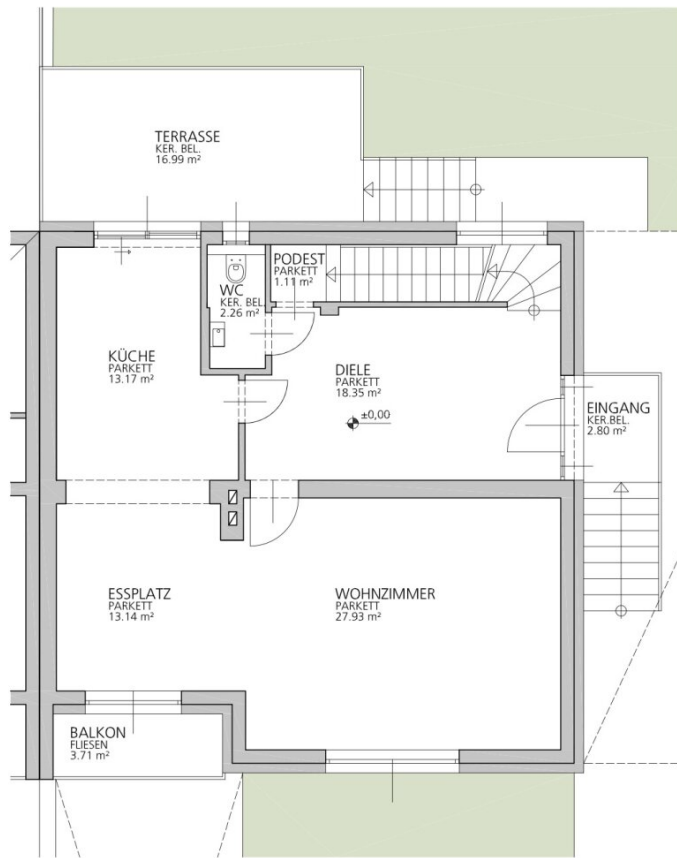






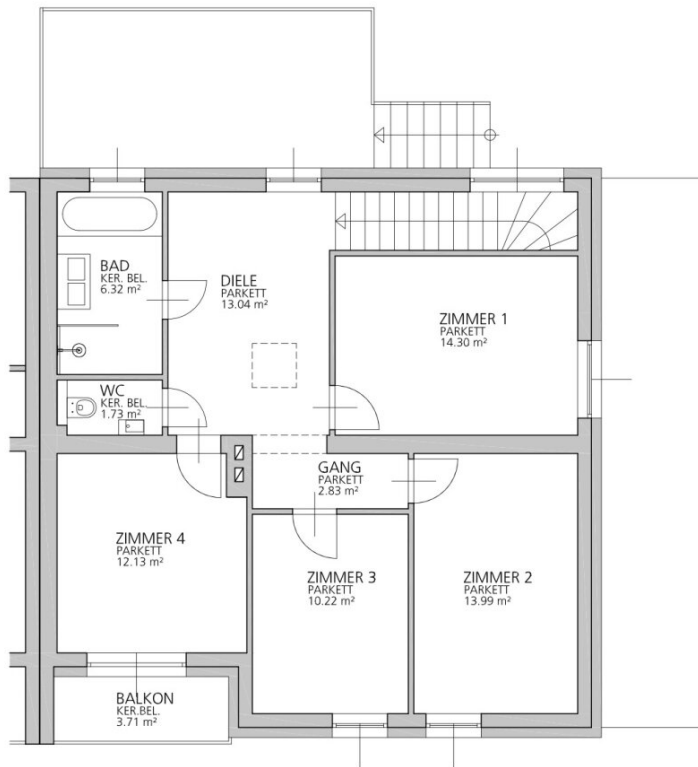
## KELLERGESCHOSS

VORRAUM	17,22 m <sup>2</sup>
BAD	7,20 m <sup>2</sup>
HOBBYRAUM	12,50 m <sup>2</sup>
TECHNIKRAUM	14,06 m <sup>2</sup>
GARAGE	30,87 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT KG</b>	<b>81,85 m<sup>2</sup></b>



## ERDGESCHOSS

DIELE	18,35 m2
WC	2,26 m2
PODEST	1,11 m2
KÜCHE	13,17 m2
ESSPLATZ	13,14 m2
WOHNZIMMER	27,93 m2
<b>GESAMT EG</b>	<b>75,96 m2</b>
EINGANG	2,80 m2
TERRASSE	16,99 m2
BALKON	3,71 m2



## OBERGESCHOSS

DIELE	13,04 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	14,30 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	13,99 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	10,22 m <sup>2</sup>
GANG	2,83 m <sup>2</sup>
ZIMMER 4	12,13 m <sup>2</sup>
WC	1,73 m <sup>2</sup>
BAD	6,32 m <sup>2</sup>
GESAMT OG	74,56 m <sup>2</sup>
BALKON	3,71 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### **Dieses einzigartige Anwesen in 1210 Wien ist in einem neuwertigen Zustand und macht Wohnen zum Erlebnis.**

Mit einer Fläche von 232,37 m<sup>2</sup> auf 3 Wohnebenen (Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss), sechs Zimmern, einem Technikraum, einem Garten, zwei Balkone, einer Terrasse, einer Garage, vier bis sechs Stellplätzen, drei WCs und zwei Bädern bietet dieses edle Haus eine Fülle an Annehmlichkeiten.

Dieses Haus befindet sich einem ruhigen, familienfreundlichen Gebiet in unmittelbarer Nähe des Golfclubs Marco Polo. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet, alle Annehmlichkeiten einer Großstadt sind in unmittelbarer Nähe. Eine Familie, die in einer sicheren Umgebung im eigenen Haus mit Garten leben möchte, wird es hier lieben.

Das Haus wird mittels Fußbodenheizung geheizt. Die Leitungen für eine Klimaanlage sind bereits vorbereitet (exkl. Gerät). Für die Sicherheit sorgen eine Sicherheitstüre mit Fingerprint-Option sowie 2 eingebaute Sicherheitskameras. Die Leitungen für eine Alarmanlage sind gelegt. Die Fenster sind mehrfachverglast, innen aus Kunststoff und außen mit Alu verkleidet.

Das Haus steht auf Eigengrund, ist sehr großzügig geschnitten und voll unterkellert. Der Keller ist groß, hat Tageslicht und bietet Platz für Technik, Lagerung, aber auch für Hobby/Fitness oder ein Homeoffice.

Im Erdgeschoss ist im Vorraum ausreichend Platz für die Garderobe, weiters befindet sich im Erdgeschoss ein ca. 41,20 m<sup>2</sup> großes Wohn-/Esszimmer mit einer großzügigen Küche (ca. 13,17 m<sup>2</sup>) und einer Tür zur Terrasse (knapp 17 m<sup>2</sup>) und in den Garten sowie ein straßenseitiger Balkon mit ca. 3,7 m<sup>2</sup>. Im Obergeschoss gibt es drei große Schlafzimmer und ein geräumiges Bad mit Badewanne, Dusche und Toilette. Das Bad im Obergeschoss verfügt über ein am Wand [montiertes Musikbox \[BK1\]](#) mit Bluetooth-Verbindung und bietet hohen Komfort.

Die Garage ist ca. 30 m<sup>2</sup>, die Rampe ca. 21 m<sup>2</sup> und der Carport und die Einfahrt sind ca. 67 m<sup>2</sup> groß. Insgesamt können Sie somit auf ca. 118 [\[BK2\]](#) m<sup>2</sup> – abhängig von den Fahrzeugen und deren Größen – 4 bis 6 Fahrzeuge problemlos und sicher abstellen.

Freuen Sie sich auf modernste Architektur mit viel Licht, viel Luft, viel Raum, viel Platz und eine hochwertige Ausstattung. Dieses Haus lässt keine Wünsche offen.

**Die Raumaufteilung ist auf allen Ebenen nahezu perfekt und gliedert sich wie folgt:**

### **Kellergeschoss:**

- Vorraum mit ca. 17,22 m<sup>2</sup>
- Bad mit ca. 7,20 m<sup>2</sup>
- Hobbyraum/Homeoffice mit ca. 12,50 m<sup>2</sup>
- Technikraum mit ca. 14,06 m<sup>2</sup>
- Garage mit ca. 30,87 m<sup>2</sup>

somit gesamt ca. 81,85 m<sup>2</sup>

### **Erdgeschoss:**

- Diele mit ca. 18,35 m<sup>2</sup>
- WC mit ca. 2,26 m<sup>2</sup>
- Podest mit ca. 1,11 m<sup>2</sup>
- Küche mit ca. 13,17 m<sup>2</sup>
- Essplatz mit ca. 13,14 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit ca. 27,93 m<sup>2</sup>

somit gesamt ca. 75,96 m<sup>2</sup>

### **Obergeschoss:**

- Diele mit ca. 13,04 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 mit ca. 14,30 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit ca. 13,99 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 mit ca. 10,22 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4 mit ca. 12,13 m<sup>2</sup>
- Gang mit ca. 2,83 m<sup>2</sup>
- WC mit ca. 1,73 m<sup>2</sup>
- Bad mit ca. 6,32 m<sup>2</sup>

somit gesamt 74,56 m<sup>2</sup>

#### **Dachboden:**

Der Dachboden ist ca. **93 m<sup>2</sup>** groß und wurde im Zuge der Kernsanierung komplett erneuert und abgedichtet.

Insgesamt bietet das Haus ca. 325 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 4 Ebenen (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachboden).

Die Ausstattung ist hochwertig, modern und komfortabel. Das Haus wird mittels Fußbodenheizung geheizt. Die Leitungen für die Montage einer Klimaanlage sind bereits gelegt. Eine Sicherheitstür und zwei eingebaute Kameras sorgen für optimale Sicherheit, Leitungen für eine Alarmanlage sind vorhanden. Die Fenster sind mehrfachverglast, innen aus Kunststoff und außen mit Alu verkleidet.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über dieses wunderschöne Haus zu erfahren.

#### **Ansprechpartner:**

Real Home Immobilien Gmbh Team

Mobil: 0660 1453 601

Mail: office@realhome-immobilien.at

Adresse: Leopold-Ungar-Platz 2, 1190 Wien

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Die Firma Real Home Immobilien E&K Gmbh übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap