

**SCHULTZ IMMOBILIEN - Tolles Einfamilienhaus mit Pool !  
Extra Baugrund!**



**Objektnummer: 1196**

**Eine Immobilie von Schultz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	222,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 205,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,52
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Roland Schultz

Schultz Immobilien Ing. Roland Schultz  
Dr. Ignaz Weber Gasse 4  
2353 Guntramsdorf

T +43 680 50 57 333







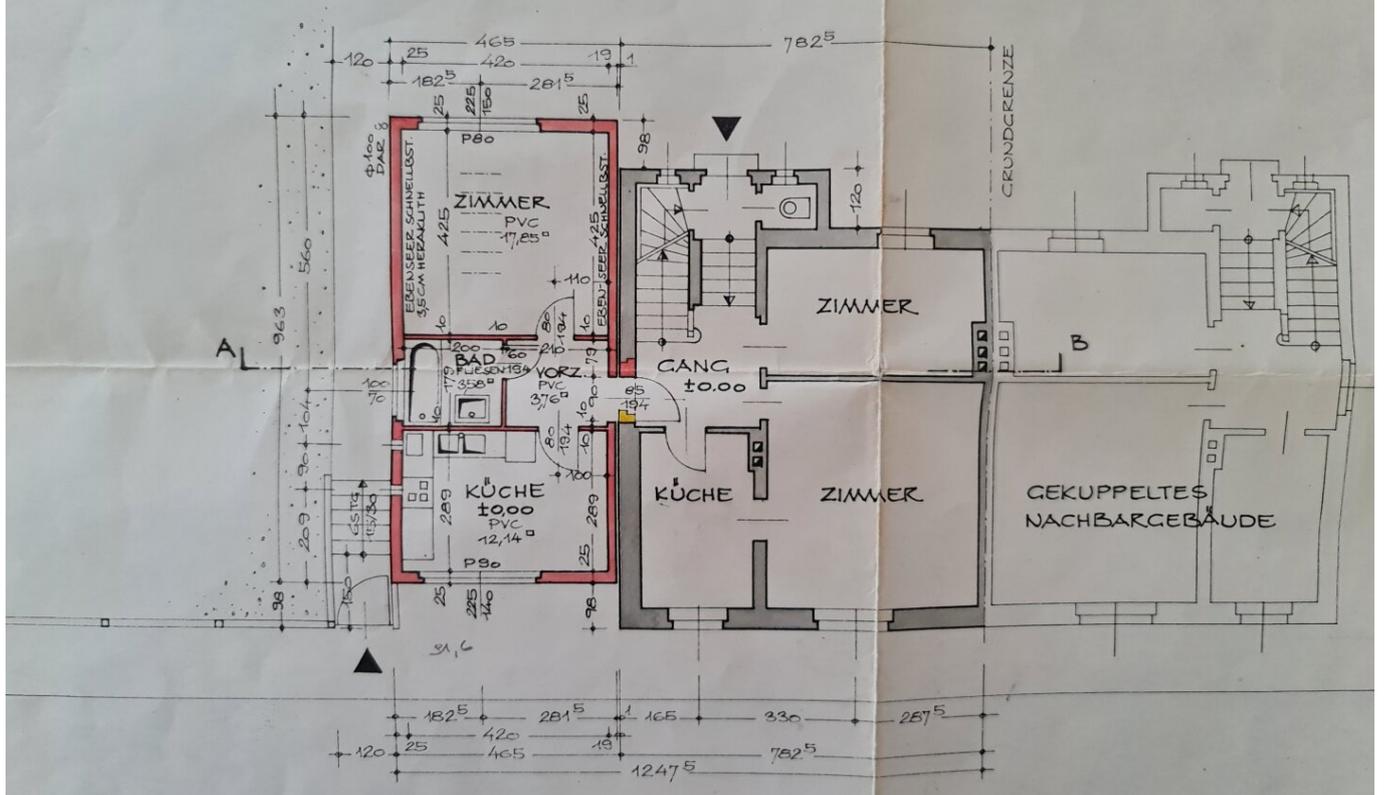




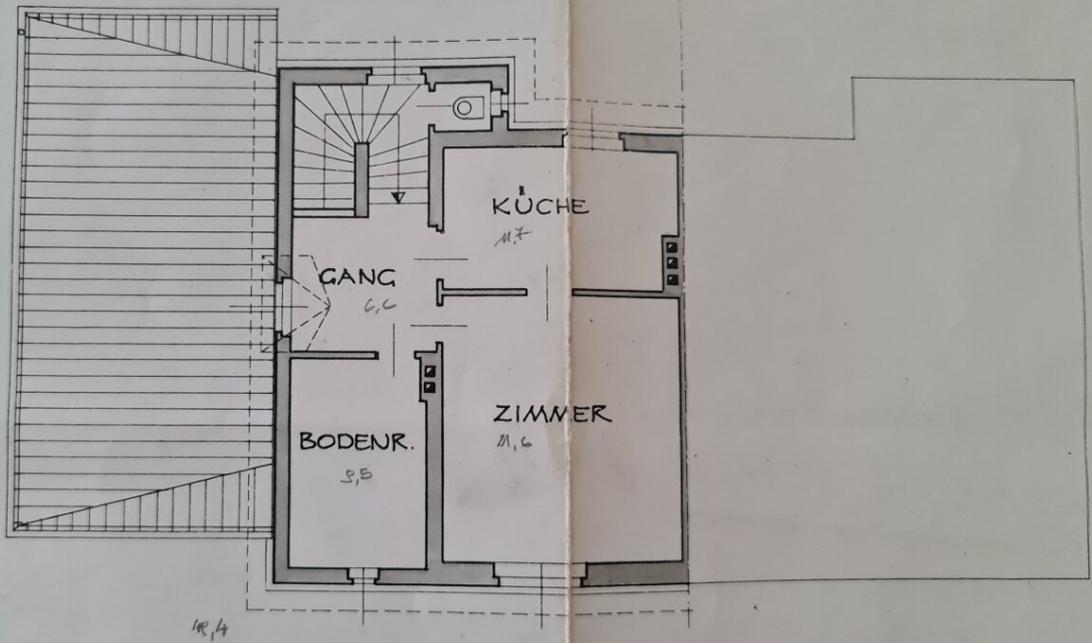




# DRAUFSICHT UND DACHGESCHOSS



# ERDGESCHOSS



DRAUFSICHT UND DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Zu kaufen ist dieses besondere Anwesen mit über 1.000m<sup>2</sup> Grundstück!

Das Haus liegt in einer ruhigen Sackgasse! Hier sind Sie im Grünen.

Am hinteren Grundstück kann ein weiteres Haus errichtet werden! Extra Zufahrt!

Das gepflegte bestehende Haus bietet viel Platz für Ihre Familie.

Im Erdgeschoss gibt es ein großes Wohnzimmer, die Küche und noch drei weitere Zimmer.

Im Obergeschoss befinden sich drei Räume.

Das Kellergeschoss hat eine Fläche von rund 50m<sup>2</sup> und angeschlossen

ist die riesige Garage mit ca. 37m<sup>2</sup> mit einer Montagegrube!

Geheizt wird mit Gas.

Die Sauna ist fantastisch!

Das Pool ist überdacht! Zwischen Haus und Pool ist die Terrasse.

Der Garten ist einfach nur herrlich und das Besondere ist, dass das Grundstück bis zu einer Quergasse reicht und

somit noch eine extra Zufahrt hat!

Hier kann ein neues Haus entstehen und das Grundstück könnte getrennt werden.

Details zum möglichen Neubau: Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise.

Sie sehen, dieses Objekt bietet viele Möglichkeiten.

Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap