

## Charmantes Haus in bester Grünlage des 17. Bezirks



**Objektnummer: 5640**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 184,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



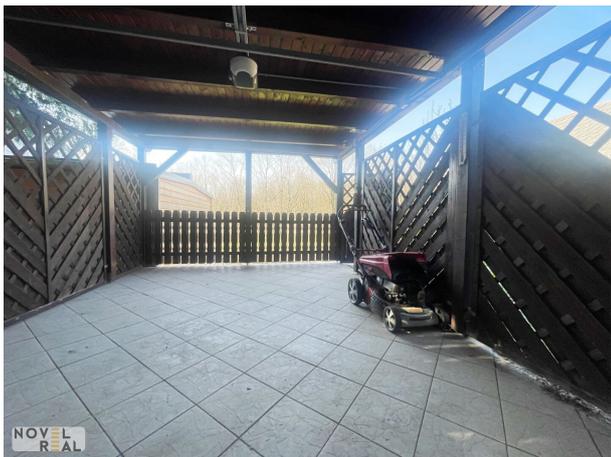
### **Nina Jordanov**

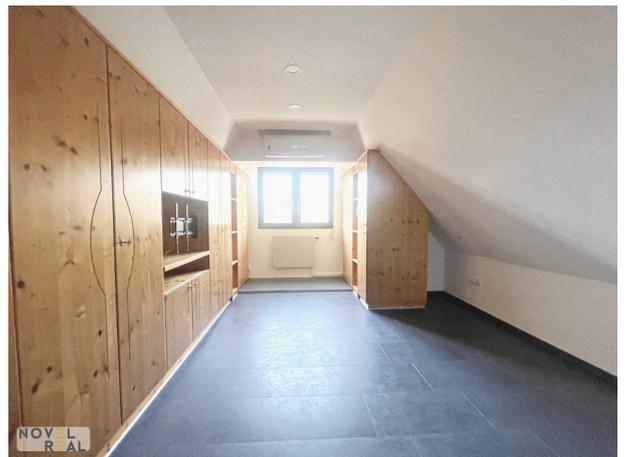
Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

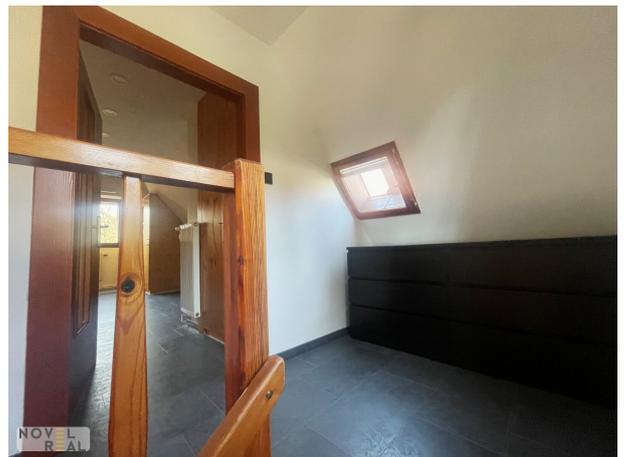
T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200

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









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das alle Annehmlichkeiten bietet, die Sie sich wünschen können. Das Haus, ein einstöckiges Juwel aus dem Jahr 1952, verbindet den nostalgischen Charme vergangener Zeiten mit modernem Komfort und Stil.

Beim Betreten dieses Hauses werden Sie sofort von Eingangsbereich begrüßt, von dem eine elegante Holzterrasse ins Obergeschoss führt. Ein Vorgeschmack auf das, was dieses Zuhause zu bieten hat: Tradition und Gemütlichkeit gepaart mit praktischem Design.

Die separate, voll ausgestattete Einbauküche bietet alles, was Sie benötigen, um köstliche Mahlzeiten zuzubereiten. Angrenzend finden Sie das geräumige Wohnzimmer, das mit seiner hellen Atmosphäre und großzügigen Platzangebot zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Das Badezimmer im Erdgeschoss ist nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend gestaltet. Mit einer Dusche und Tageslichteinfall ist es der perfekte Ort, um den Tag zu beginnen oder zu beenden.

Ein separates WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre für die Bewohner und Gäste.

Das Obergeschoss bietet ein gemütliches Zimmer mit Einbauschränken, die viel Stauraum bieten. Ein kleiner Vorraum vervollständigt diesen intimen Bereich des Hauses. Und für besonders heiße Tage gibt es sogar eine Klimaanlage, um sicherzustellen, dass Sie sich stets wohl fühlen.

Fliesenböden in allen Räumen verleihen dem Haus ein zeitgemäßes Flair, während klassische Elemente wie die Holzterrasse und die Einbauschränke den nostalgischen Charme bewahren.

Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von insgesamt 422m<sup>2</sup>, das Ihnen viel Platz im Freien bietet. Ein Carport bietet Schutz für Ihr Fahrzeug, während die große Terrasse im Garten den idealen Ort für gesellige Abende im Freien bietet, mit einem herrlichen Blick ins Grüne.

Die Immobilie ist mehr als nur ein Haus - es ist ein Zuhause, das Tradition und Moderne auf harmonische Weise vereint. Mit seinen durchdachten Details, modernen Annehmlichkeiten und dem idyllischen Garten ist es der perfekte Ort, um das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Sie haben auch die Möglichkeit, die Immobilie als Anlageobjekt zu nutzen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in dieser Gegend ist hoch, so dass Sie mit einer attraktiven Rendite rechnen können.

**Lage, Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung:**

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Wien, in der beliebten Gegend des 17. Bezirks. Die Umgebung ist geprägt von grünen Parks, charmanten Straßen und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

In unmittelbarer Nähe des Hauses finden Sie eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und anderen Dienstleistungen. Supermärkte, Apotheken und Ärzte sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, was den Alltag besonders praktisch gestaltet.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien halten in der Nähe des Hauses und bieten eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und andere wichtige Ziele in Wien. Auch der nächste U-Bahn-Anschluss ist nur wenige Minuten entfernt, was die Mobilität für Pendler und Stadterkundungen erleichtert.

Kurz gesagt, dieses Haus ist ein wahres Juwel, das Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Ein Zuhause in einer begehrten Lage zu einem unschlagbaren Preis.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin bei Frau Nina Jordanov unter +43 660 44 27 200 oder via [nj@novel-real.at](mailto:nj@novel-real.at), und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

*\*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

*Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.*

*Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <2.500m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <4.500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap