

**Einfamilienhaus mit Erstbezug in Top-Lage von Wien -  
Garten, Terrassen, Stellplatz und hochwertige  
Ausstattung!**



**Objektnummer: 4356/52**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	22,80 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	34,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	775.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



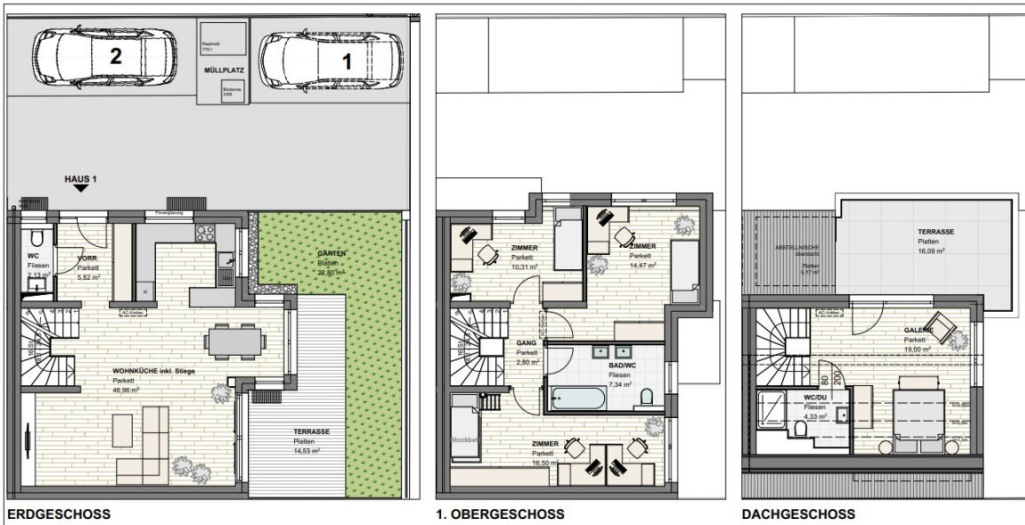
**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5





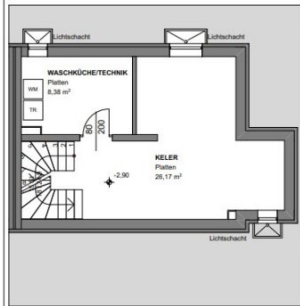




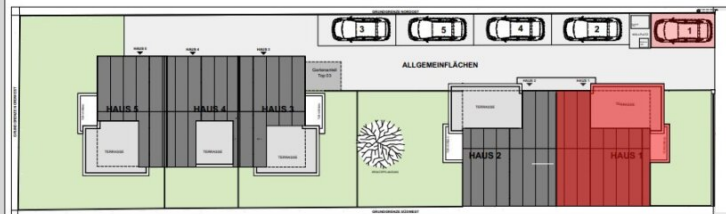
ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS

DACHGESCHOSS



KELLER



ÜBERSICHTSPLAN 1:250

HAUS 1	
WOHNNUTZFLÄCHE	129,36 m <sup>2</sup>
TERRASSE	30,62 m <sup>2</sup>
ABST.-NISCHEN überdacht	5,17 m <sup>2</sup>
GARTEN	22,80 m <sup>2</sup>
KELLER	34,55 m <sup>2</sup>
STELLPLATZ	Nr.1

HAUS 1	
1:100	INHALT
21.12.2023	MASSSTAB
	DATUM

Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten. Die Ausstattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.

Dieser Plan ist nach Par.2 und 3 URHG geschützt. Jede unbefugte Bearbeitung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung und Vorführung, sowie das Ausführen zum eigenen Gebrauch und die Nachahmung sind nach den Bestimmungen des URHG untersagt und werden geahndet.

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Wiens - dem 22. Bezirk. Hier, inmitten grüner Landschaft und doch nur wenige Minuten von der pulsierenden Stadt entfernt, finden Sie dieses traumhafte Einfamilienhaus zum Kauf.

Das Doppelhaushälfte Nr. 1 ist Teil der Anlage Machegasse 37. Auf der Liegenschaft wurden 3 Reihenhäuser und 1 Doppelhaus in Ziegelmassivbauweise mit einem Dach in Zimmermannkonstruktion mit Zeltdach und Gauben sowie mit zugehörigen Eigengärten und KFZ Abstellplätzen errichtet. Alle Häuser wurden entkoppelt voneinander errichtet, um die Schallübertragung auf ein Minimum zu reduzieren. Es wurde bereits bei der Planung auf die Privatsphäre der zukünftigen Eigentümer geachtet.

Die Liegenschaft befindet sich in einer absoluter Grünruhelage nur wenige Gehminuten von der Lobau entfernt. Anfahrt mit dem PKW entweder über die Zufahrt vom Biberhaufenweg oder über die Esslinger Hauptstrasse. Der Bus Nr. 98a fährt von der Aspernstrasse U-Bahn in 16 Minuten bis zur Dumreichergasse und vice versa, von hier sind es ca. 4 Minuten zu Fuß bis in die Machegasse 37.

- **Erdgeschoss:** Lichtdurchfluteter Wohnraum mit offener Küche, Eingangsbereich & Gäste WC
- **Obergeschoss:** Zimmer und Bad mit Wanne, Doppelwaschtisch & WC
- **Dachgeschoß:** 1 Zimmer mit Bad, Dusche & WC
- **Keller:** Technikraum und als Wohnraum nutzbares Zimmer

**Kaufpreis: 775.000,00 €**

**Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis + 20% UST**

Für Fragen und Terminvereinbarungen bitten wir Sie **Herrn Bruno Franz** unter **+43 664 3553 790** zu kontaktieren

***Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit***

***unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.***

- **Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**
- Wir unterstützen Sie bis zum erfolgreichen Abschluss.
- Kontaktieren Sie uns und lassen Sie Ihre Liegenschaft erfolgreich vermitteln.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap