

**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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

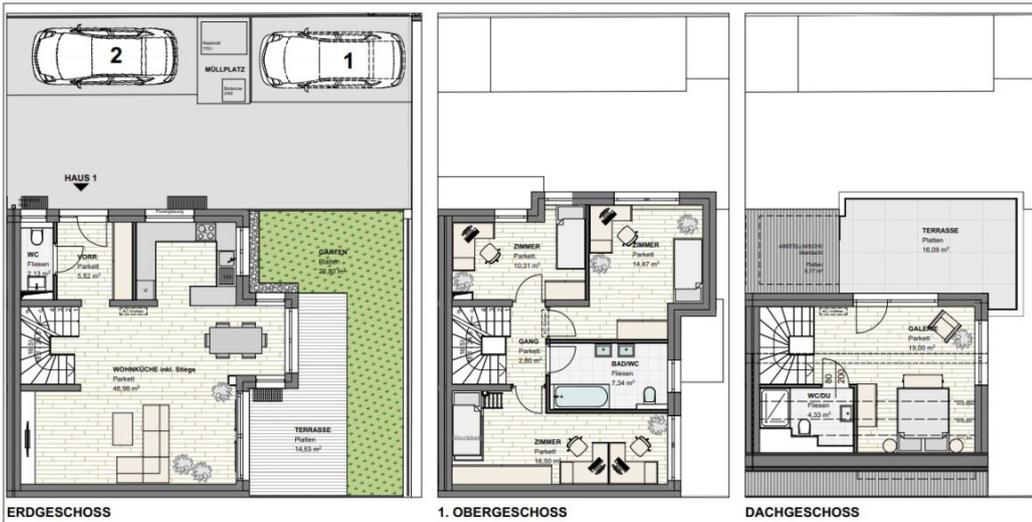


Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5

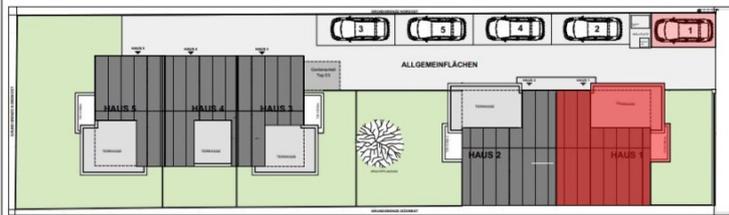
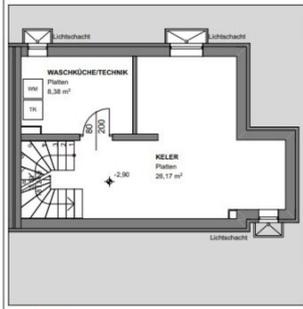






HAUS 1	
WOHNNUTZFLÄCHE	129,36 m ²
TERRASSE	30,62 m ²
ABST.-NISCHEN überdacht	5,17 m ²
GARTEN	22,80 m ²
KELLER	34,55 m ²
STELLPLATZ	Nr.1

HAUS 1	
1:100	INHALT
21.12.2023	MASSSTAB
	DATUM



ÜBERSICHTSPLAN 1:250

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