

# LUXUS TRAUMHAUS MIT LIFT WHIRLPOOL UND VIELEM MEHR - 1220 WIEN - TOP LAGE



Haus

**Objektnummer: 7939/2300160213**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	203,53 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	397,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	366,37 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	128,77 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Putz**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf













**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Platz? Luxus? Ruhe? Und trotzdem eine Toplage in Wien?

Willkommen in IHREM neuen Zuhause im Bezirk Donaustadt! Dieses Ausnahmeobjekt befindet sich in einer ruhigen Seitengasse in der Nähe des Kagraner Gewerbeparks! Damit sind nicht nur alle Geschäfte und Dinge des täglichen Bedarfs, sowie die öffentlichen Verkehrsmittel in Gehweite, sondern Sie haben auch Ihre Ruhe!

In Ihrem potenziellen neuen Zuhause erwartet Sie ein Highlight nach dem anderen! Durch das elektrische Tor gelangen Sie mit Ihrem Auto durch die Einfahrt in die Garage, welche Sie direkt ins Haus führt! Im Haus selbst warten ZWEI Stockwerke auf Sie, welche VIER Zimmer bieten. Aufgeteilt ist diese Fläche auf eine Küche mit Essbereich, einem Wohnzimmer, sowie DREI Schlafzimmer. Sie dürfen aus DREI verschiedenen Badezimmern wählen, wobei eines davon noch nicht möbliert ist. Abgerundet wird dieses tolle Haus durch die Außenflächen bestehend aus Garten, ZWEI Balkonen und ZWEI Terrassen!

Das Haus ist unterkellert und das Dachgeschoss wurde ausgebaut und bietet Ihnen mit 65m<sup>2</sup> genug Platz um Ihre Hobbys wie zum Beispiel den Kraftsport auszuleben. Ein Whirlpool steht übrigens auch schon bereit! Der Keller kann ebenso bewohnt werden, sofern man dies möchte. Die Motorik für den Aufzug, der Sie vom Keller bis rauf ins Dachgeschoss bringt, befindet sich in einem eigenen Raum! Eine Werkstatt, sowie ein Wäscheraum befinden sich ebenso im Keller. Insgesamt bietet dieser eine Fläche von 128,77m<sup>2</sup> und teilt sich auf FÜNF Räume, einem Technikraum und einem WC auf!

Schicken Sie uns eine Anfrage um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und verlieben Sie sich in diese traumhafte Immobilie! Auch beim Thema Finanzierung sind wir Ihr Ansprechpartner!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap