

Traumhaus in Toplage mit Swimmingpool



Objektnummer: 6924/291

Eine Immobilie von Kahler Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,37 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	45,67 m ²
Heizwärmebedarf:	D 100,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kahler

Kahler Real GmbH
Paul-Troger-Gasse 15

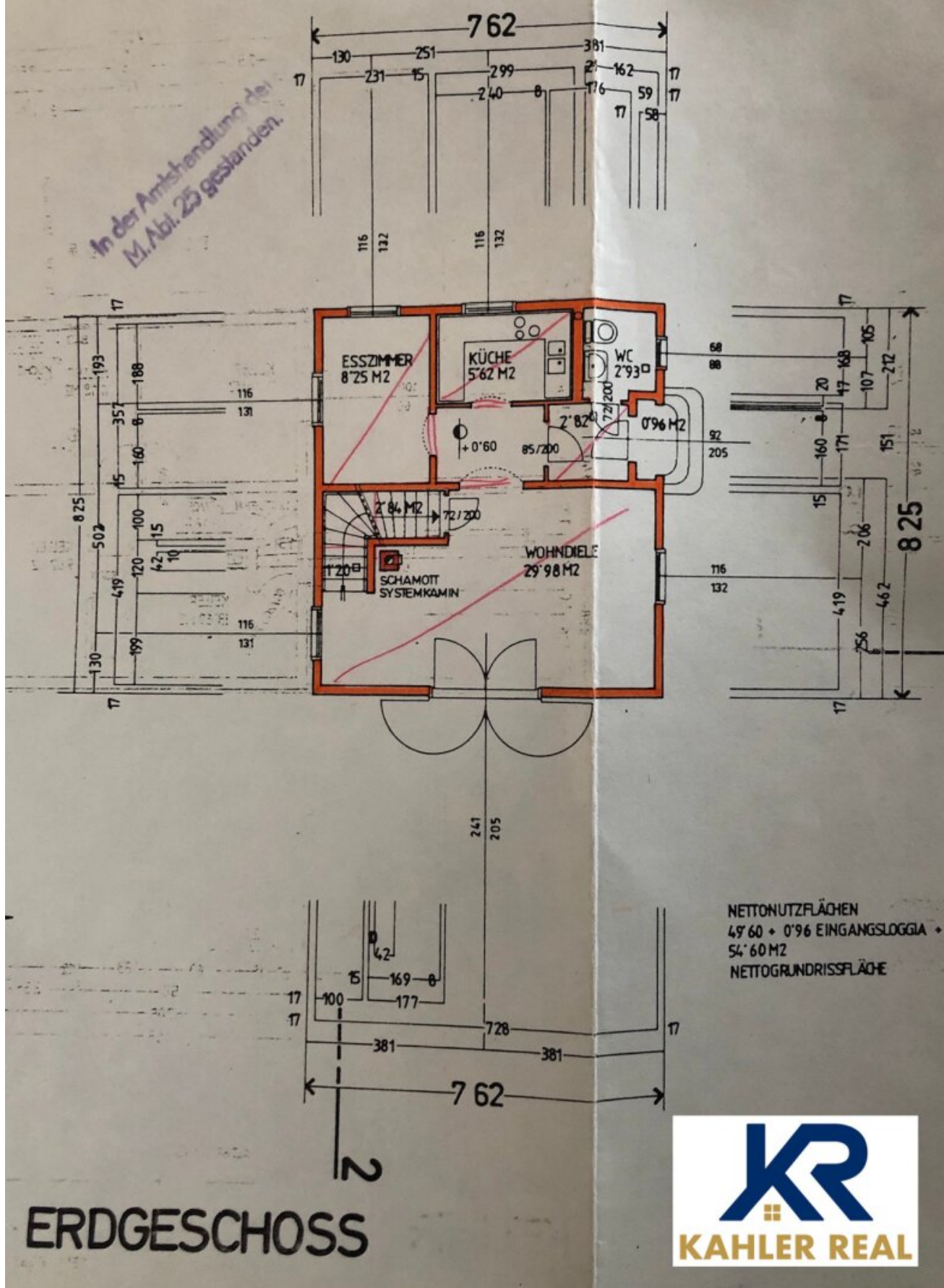


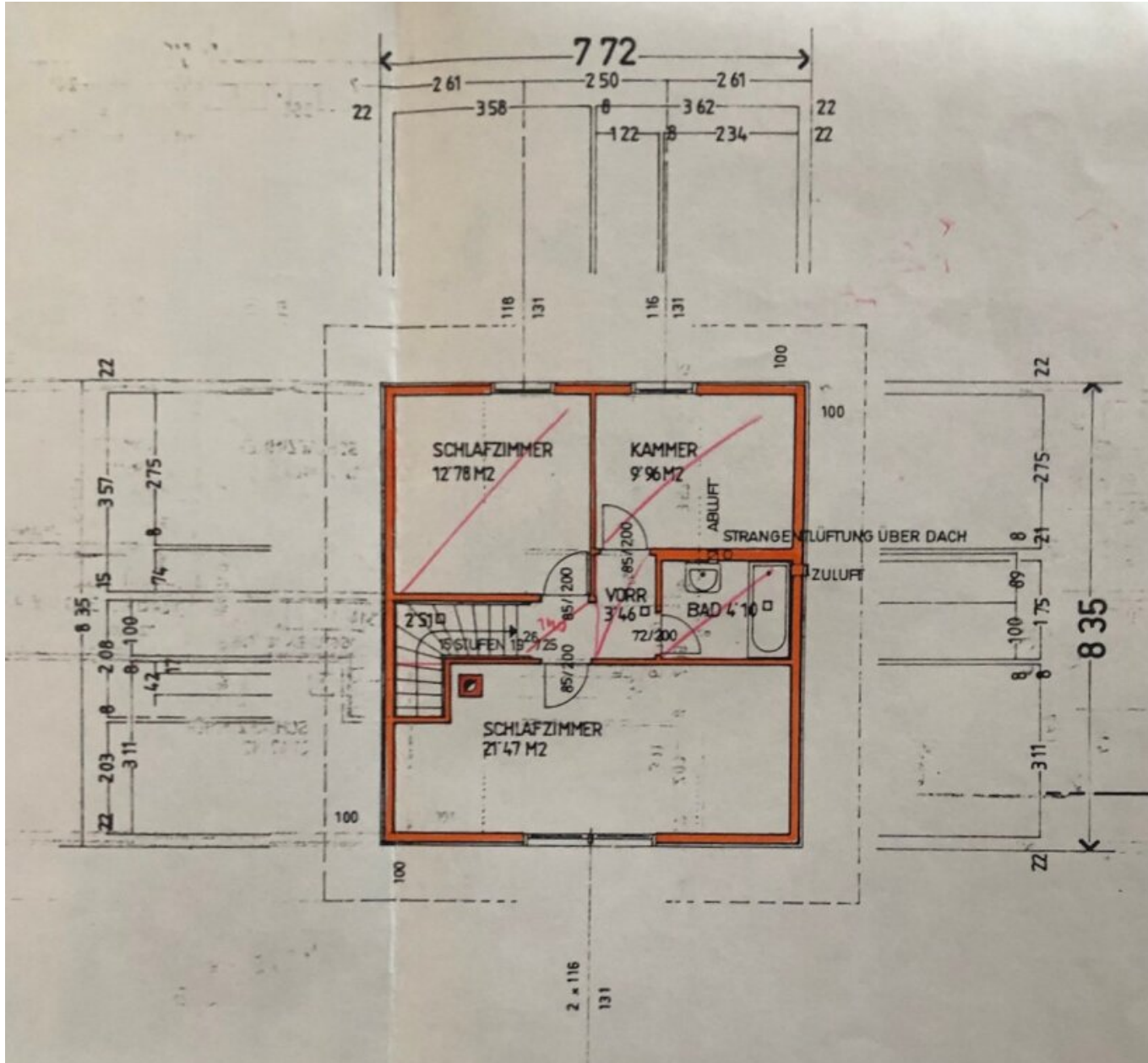




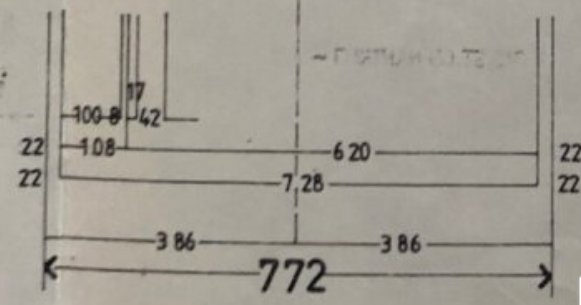


In der Amtshandlung der
M. Abt. 25 gestanden.





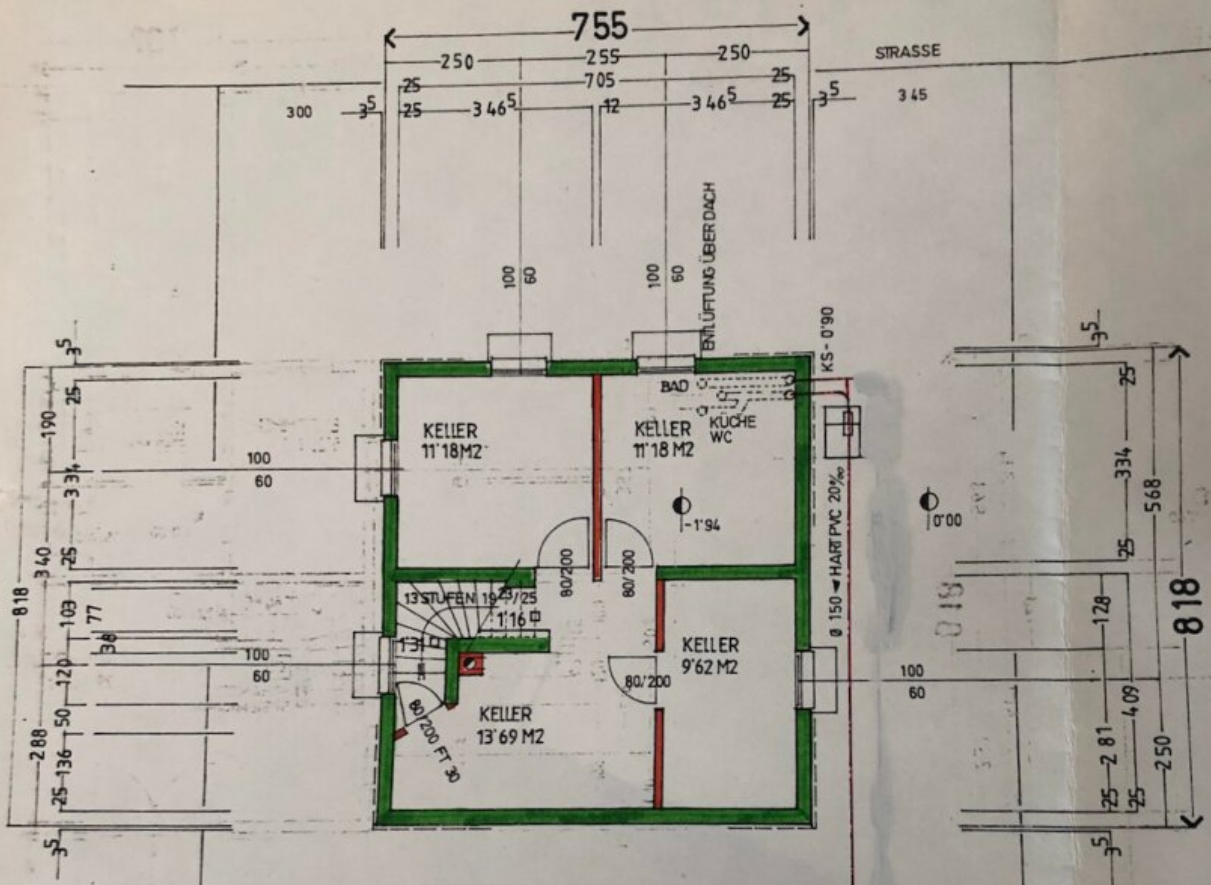
2.0 STIEGENANTRITT →



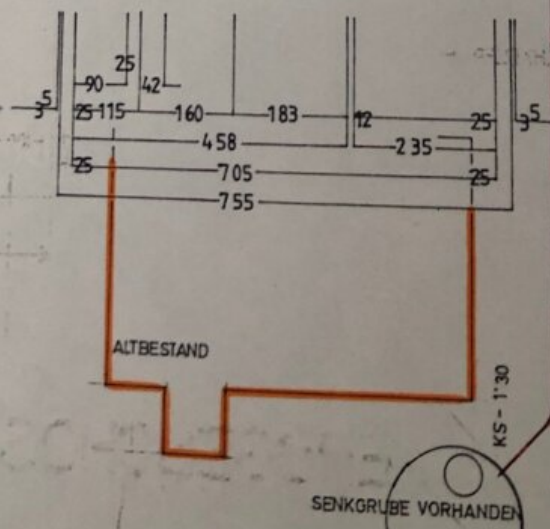
NETTONUTZFLÄCHEN
 51.77 + 2.51 STIEGE
 54.28 M²
 NETTOGRUNDRISSFLÄCHE

OBERGESCHOSS





NETTONUTZFLÄCHE: 45'67 + 1'31 STIEGENANTRITT + 1'16 KRIECHK
 48'14 M²
 NETTOGRUNDRISSFLÄCHE:



KELLER



Objektbeschreibung

Auskunft Herr Andreas Kahler [0664/33 11 333](tel:06643311333)

Terrasse: 8,60m²

Swimmingpool: 7,80m x 3,90m

Raumaufteilung:

Wohnzimmer - 2 Schlafzimmer - Kinderzimmer - Arbeitszimmer- Küche - Abstellraum -
Badezimmer mit WC - WC - 2 Vorräume

kurz Beschreibung:

Baujahr 1981 - Massivbau - Heizung: Gaszentralheizung - Fenster: Holzisoliertglasfenster -
Böden: Parkett, Teppich, Fliesen

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien!

Diese wunderschöne Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Wohnen wünschen können. Mit einer Gesamtfläche von 101,37m² und 4 geräumigen Zimmern ist dieses Haus perfekt geeignet für Familien oder Paare, die viel Platz und Privatsphäre benötigen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Wien, die für ihre grünen und ruhigen Straßen bekannt ist. Der Kaufpreis von 650.000,00 € macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition in eine der begehrtesten Städte Europas. Mit einer großzügigen Terrasse, einem Stellplatz und gleich 2 WCs bietet dieses Haus eine Fülle von Annehmlichkeiten, die Ihren Alltag erleichtern werden.

Der Grünblick von der Terrasse aus ist atemberaubend und lädt dazu ein, entspannte Abende im Freien zu genießen. Egal ob beim Grillen mit Freunden oder beim gemütlichen Frühstück mit der Familie - hier werden Sie sich rundum wohlfühlen. Die moderne und gepflegte Einbauküche ist perfekt ausgestattet und bietet viel Stauraum für Ihre Kochutensilien.

Das Haus ist in einem ausgezeichneten Zustand und wurde stets liebevoll gepflegt. Die hochwertigen Materialien wie Fliesen, Parkett und Teppichboden verleihen dem Haus ein elegantes und gemütliches Ambiente. Die Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und lässt die Heizkosten niedrig halten.

Besonders hervorzuheben ist der Westbalkon/-terrasse, der Ihnen einen herrlichen Blick auf die grüne Umgebung bietet. Hier können Sie die Sonnenuntergänge genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Auch das Badezimmer mit Fenster ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Hier können Sie entspannte Bäder nehmen und sich rundum wohlfühlen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend - eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die Innenstadt. Auch in der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten über Schulen bis hin zu Kindergärten und sogar einer Universität.

Nutzen Sie die Gelegenheit und werden Sie stolzer Besitzer dieses wunderschönen Hauses in 1220 Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Rechtliche Hinweise:

Alle Angaben und Informationen beruhen auf Unterlagen die uns vom Auftraggeber oder Dritte zur Verfügung gestellt wurden. Der vermittelnde Makler übernimmt für die Richtigkeit und Aktualität keinerlei Gewähr oder Haftung.

Preisänderungen und oder Planänderungen werden bei Neubau vorbehalten

Wir weisen auf das Konsumentenschutzgesetzes gemäß § 11 FAGG seit 13. Juni 2014 hin

Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass wir im Erfolgsfall eine Vermittlungsprovision von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MWST verrechnen. Die Nebenkosten betragen 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbuchseintragung, zzgl. Kosten der Vertragserrichtung. Bitte zu beachten, dass dieses Liegenschaftsanbot bzw. Exposé für Ihre eigene Verwendung bestimmt ist, entsprechend der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber sowie entsprechend dem §15 MaklerVO bitte diese Information ausdrücklich nur in Rücksprache mit uns an Dritte weiterzuleiten.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap