

**+PERFEKTE AUFTEILUNG+ Wunderschönes  
Einfamilienhaus samt 48 m<sup>2</sup> Keller und einem ca. 500 m<sup>2</sup>  
großen Garten!!!**



**Objektnummer: 4808**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                       | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                      | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 1220 Wien                                |
| <b>Wohnfläche:</b>                | 99,20 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                | 154,39 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>              | 651,15 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                    | 5  |
| <b>Bäder:</b>                     | 2  |
| <b>WC:</b>                        | 2  |
| <b>Garten:</b>                    | 504,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                    | 47,95 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>           | <b>D</b> 132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 540.000,00 €                             |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 3.497,64 €                               |
| <b>Provisionsangabe:</b>          |  |

19.440,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrej Jokic**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

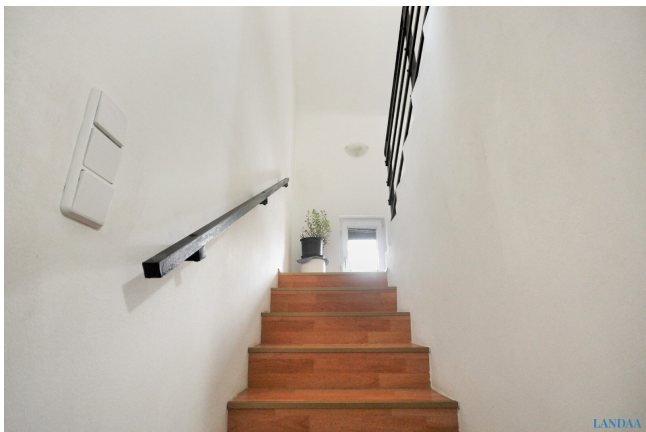






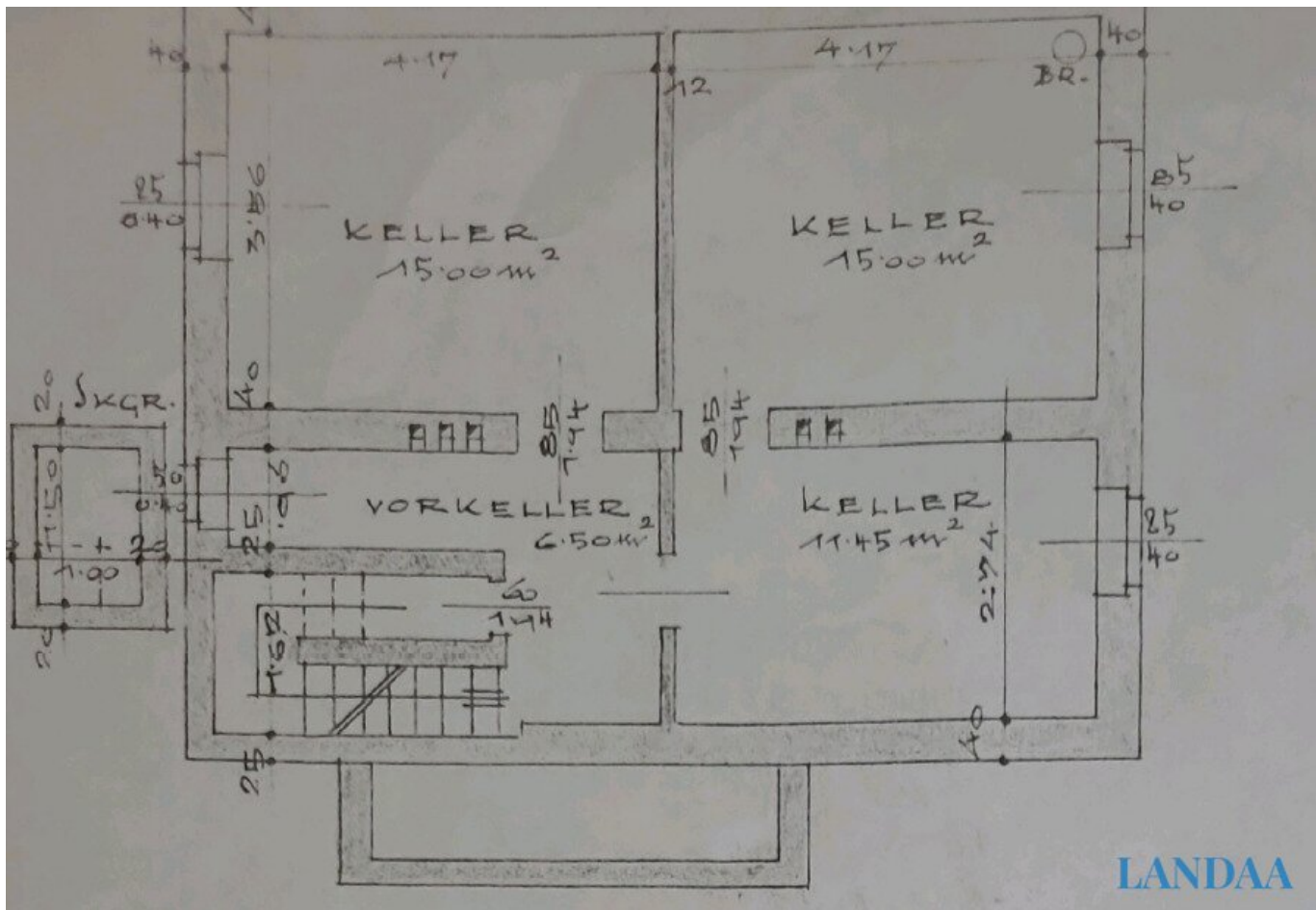




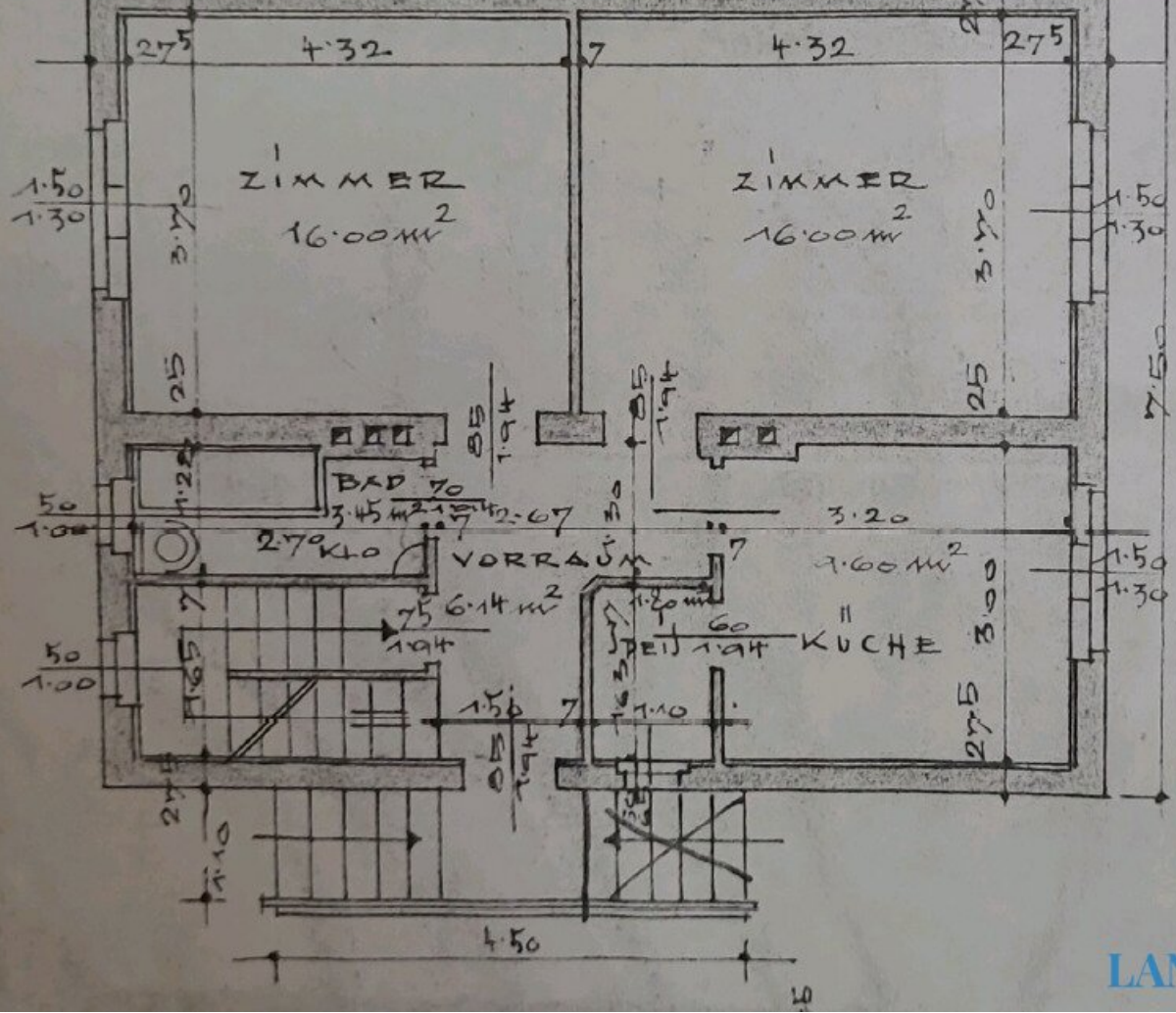




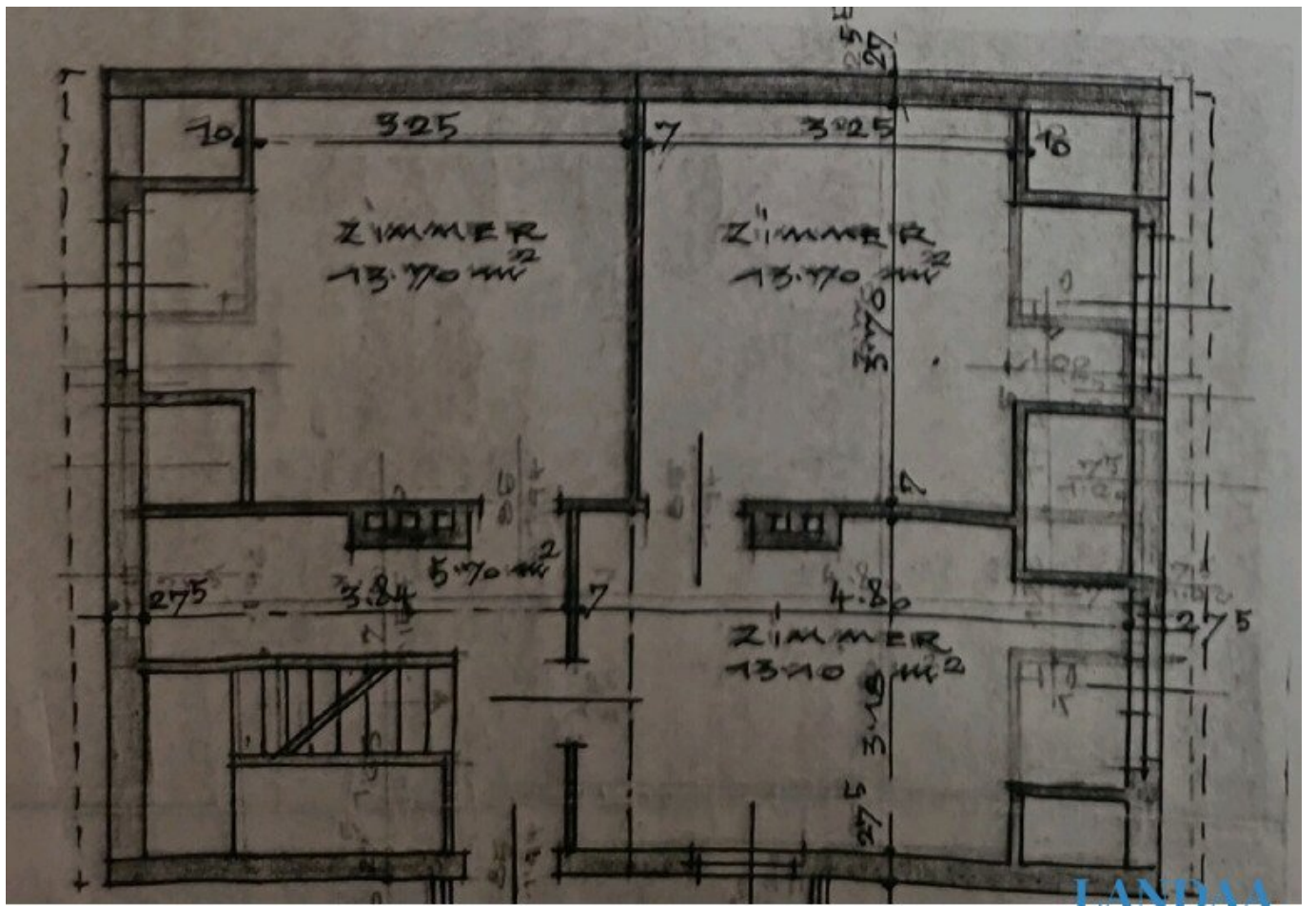




Hohlblockmauerwerk + 2 1/2 cm Heraklith PL.



LANDAA



LANDAA

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **wunderschönes 5-Zimmer Einfamilienhaus** inkl. eines ca. 500 m<sup>2</sup> großen Gartens, sowie einem 48 m<sup>2</sup> großen Keller, welches sich im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk befindet. Dieses lichtdurchflutete Haus punktet nicht nur durch seine perfekte Aufteilung sondern auch durch ihre Lage, welche sich parallel zur Esslinger Hauptstraße befindet.

Dieses attraktive Einfamilienhaus bietet sich idealerweise für Singles, Paare oder Familien an.

### Raumaufteilung:

Sie betreten das ca. 99,2 m<sup>2</sup> große Einfamilienhaus (Süd/West Ausrichtung) und befinden sich im Vorraum, welcher ihnen genügend Raum für Ihre Garderobe bietet. Rechterhand gelangen Sie zur Küche, sowie dem separaten Esszimmer, linkerhand befindet sich das Wohnzimmer, sowie das Badezimmer, welches auch mit einer Toilette ausgestattet ist, Über die Treppe gelangen Sie zum Obergeschoß, in dem sich drei Schlafzimmer, sowie ein weiteres Badezimmer befindet. Im Keller befindet sich die Zentralheizung, sowie zwei weitere Räume, welche Ihnen noch zusätzlichen Stauraum bieten. Außerhalb befindet sich noch ein wunderschöner ca. 500 m<sup>2</sup> Garten, auf welchen theoretisch noch 1-2 weitere Häuser gebaut werden können. Zudem befindet sich im Garten noch ein ca. 56 m<sup>2</sup> großer Abstellraum.

### Alle Highlights der Wohnung auf einen Blick:

- Süd/West Ausrichtung
- Riesiger 500 m<sup>2</sup> großer Garten
- Sehr gute Aufteilung
- die Möglichkeit, nach Bewilligung, zumindest ein weiteres Haus im hinteren Bereich zu bauen.

***\*Alles in Allem eine rundum perfektes Haus zum Wohlfühlen\****

### Infrastruktur:

Auf Grund der Nähe zur Esslinger Hauptstraße lässt sich die Lage als Sehr Gut bezeichnen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, uvm befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Öffentlichen Verkehrsmittel:

Buslinie: 98A Adam-Betz-Gasse (440m)

Straßenbahnlinien: 391 Eßling Schule (1050m)

Bei Interesse kann ich Ihnen gerne ein detailliertes Lageexposé zukommen lassen.

**Für genauere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Jokic jederzeit gerne unter 0660/444 2751 oder unter [andrej.jokic@landaa.at](mailto:andrej.jokic@landaa.at) zur Verfügung!**

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“*

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap