

## **Traumhaftes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit großem Garten - 2433m<sup>2</sup> in 1230 Wien!**



**Objektnummer: 6556/92**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	78,08 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



hosmann • 0664/188  
er Straße 34 • 1220  
76 36 • Fax: 01/280 76  
10.at • e-mail: erho@

### Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U  
Stadlauer Straße 34  
1220 Wien

T +43 664 188 27 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













erho Immobilien



erho Immobilien

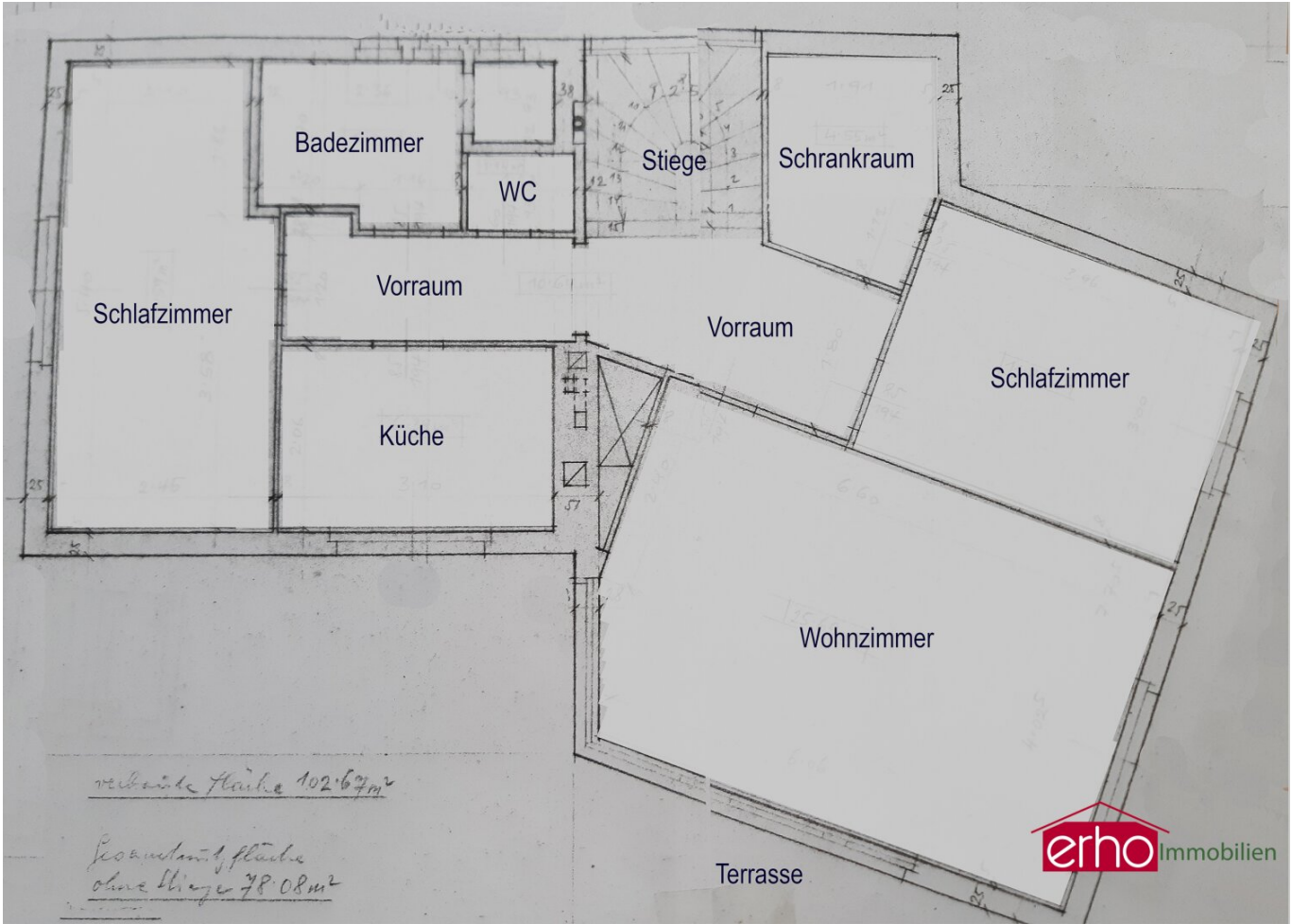


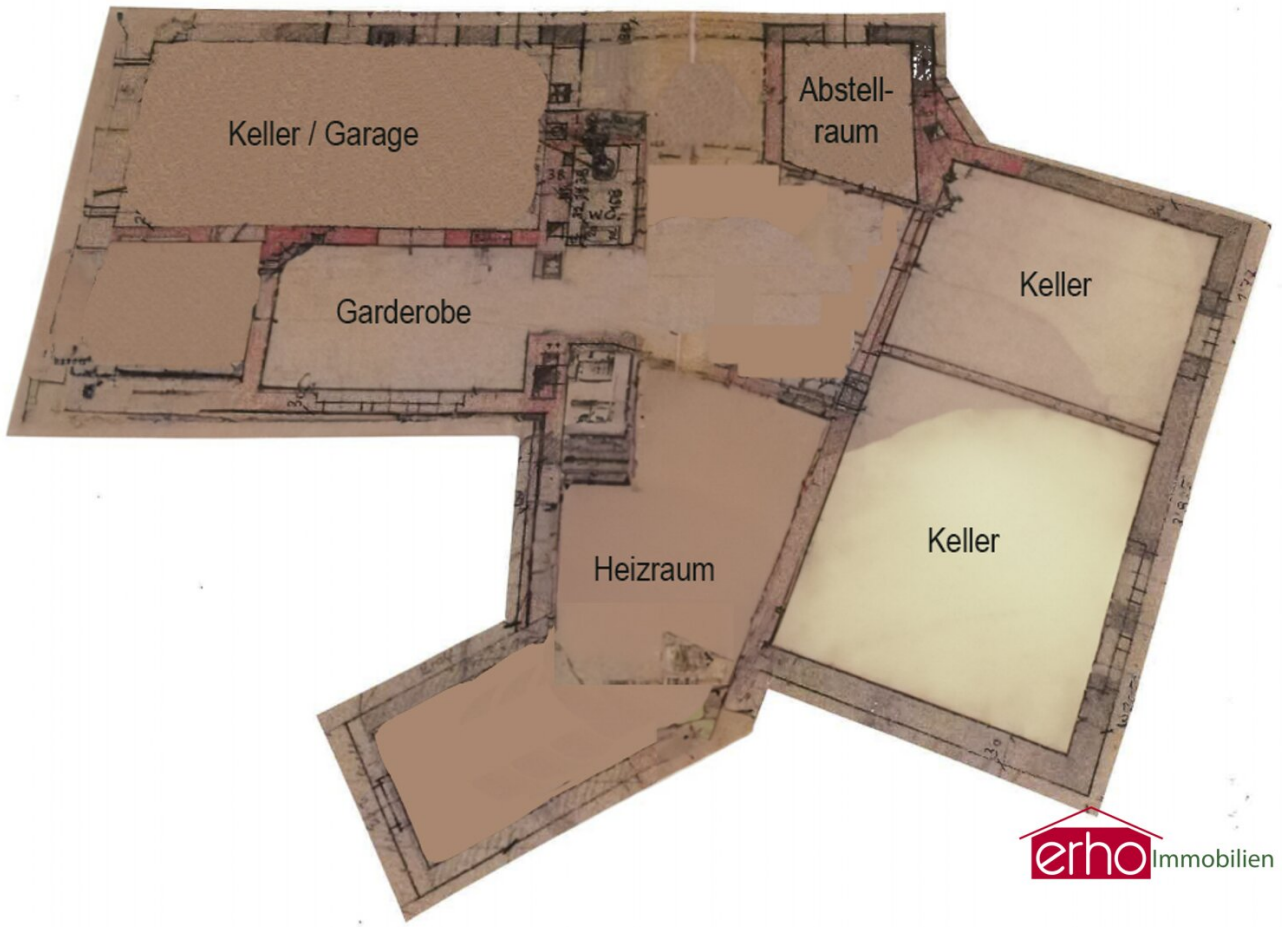
erho Immobilien











## Objektbeschreibung

### **schönes EINFAMILIENHAUS MIT VIEL GARTEN**

**1230 Wien (Kalksburg) – Breitenfurter Straße 591**

### **ZU VERKAUFEN**

- Grundfläche ca. 2.433 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche ca. 127 m<sup>2</sup>
- großes Wohnzimmer mit Blick auf den traumhaften Garten
- große Terrasse mit Stiege zum Garten
- Schlafzimmer mit separatem Schrankraum
- Kinderzimmer
- separate Küche (Einbauküche mit Geräten)
- Tageslicht Badezimmer mit Badewanne
- WC separat

- **Gepflegter, großer und uneinsehbarer Garten**

- Autoabstellplätze

- Weinkeller

- Heizraum

- Werkstatt

- Abstellraum

- Garage möglich

- Gasetagenheizung

- (Gasleitungen wurden neu saniert)

- Warmwasser elektrische aufbereitung

- Kunststofffenster

- Ziegelmassivbauweise

- Flächenwidmung für ca. 580 m<sup>2</sup>:

Wohngebiet

Bauklasse I (6,5m)

offene Bauweise

teilweise: Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel

- Gute Infrastruktur
- direkt neben Liesingbach
- Autobus 250 + 253 (nach Liesing und S-Bahn)

## ***Sie suchen nach Ihrem Traumhaus in Wien?***

Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In einer ruhigen und doch zentralen Lage in Wien 1230 befindet sich dieses wunderschöne Einfamilienhaus mit einer beeindruckenden Grundstücksfläche von ca. 2433m<sup>2</sup>. Die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und idyllischem Wohnumfeld erwartet Sie hier.

Das Grundstück befindet sich uneinsehbar auf der Breitenfurter Straße .

Das Haus wurde stets gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand. Hier können Sie direkt einziehen und sich in Ihren eigenen vier Wänden wohlfühlen. Der großzügige Innenraum bietet Ihnen jede Menge Platz für Ihre individuellen Gestaltungswünsche. Ob als Familie oder als Paar, hier finden Sie genügend Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse.

Besonders hervorzuheben ist der große, einladende Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Genießen Sie sonnige Tage auf Ihrer eigenen Terrasse und lassen Sie die Seele baumeln. Auch für Familien mit Kindern ist der Garten ein wahres Paradies. Hier können die Kleinen unbeschwert spielen und toben, während Sie den Ausblick auf die grüne Umgebung genießen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, von der aus Sie schnell in die Innenstadt gelangen. Für den täglichen Bedarf finden Sie in der

Umgebung alles, was Sie benötigen. Eine Apotheke, eine Klinik, eine Schule und eine Bäckerei sind nur einige der Einrichtungen, die sich in der Nähe befinden. Auch für Ihre Gesundheit ist gesorgt, denn ein Arzt ist ebenfalls schnell erreichbar.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine perfekte Infrastruktur. Hier können Sie das Stadtleben in vollen Zügen genießen und dennoch die Ruhe und Natur in Ihrem eigenen Garten erleben.

## **Eine seltene Kombination, die diese Immobilie zu einer ganz besonderen macht.**

### ***Lage:***

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in 1230 Wien (Kalksburg).

Die Lage ist sehr familienfreundlich und bietet eine gute Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Arzt, eine Apotheke, eine Klinik und eine Schule, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Auch Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden, wie zum Beispiel eine Bäckerei.

Für Pendler gibt es eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Autobus 250 + 253 (fährt nach Liesing + zur S-Bahn)

Das Grundstück befindet sich uneinsehbar auf der Breitenfurter Straße .

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus persönlich zu präsentieren und Sie bei der Erfüllung Ihres Wohntraums zu unterstützen.

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in Wien und lassen Sie sich von der Schönheit dieser Immobilie begeistern!

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin:**

**Anita Hosmann    0664/188 27 80    E-Mail-Adresse: [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)**



**Kaufpreis € 1.490.000, — \*)**

\*)Bitte beachten Sie die Kaufnebenkosten in Höhe von ca. 10% (3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr, 1,8% Kaufvertrag, 3% Maklerprovision zuzügl. MwSt.)

**Beachten Sie bitte, die Befreiung der Eintragungsgebühr unter bestimmten Voraussetzungen**

**Ersparen Sie sich jetzt 1,1% Grundbucheintragungsgebühr bis 01. Juli 2026.**

**Mehr dazu lesen Sie bitte hier:**

**<https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgeb%C3%BChr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m

Post <2.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap