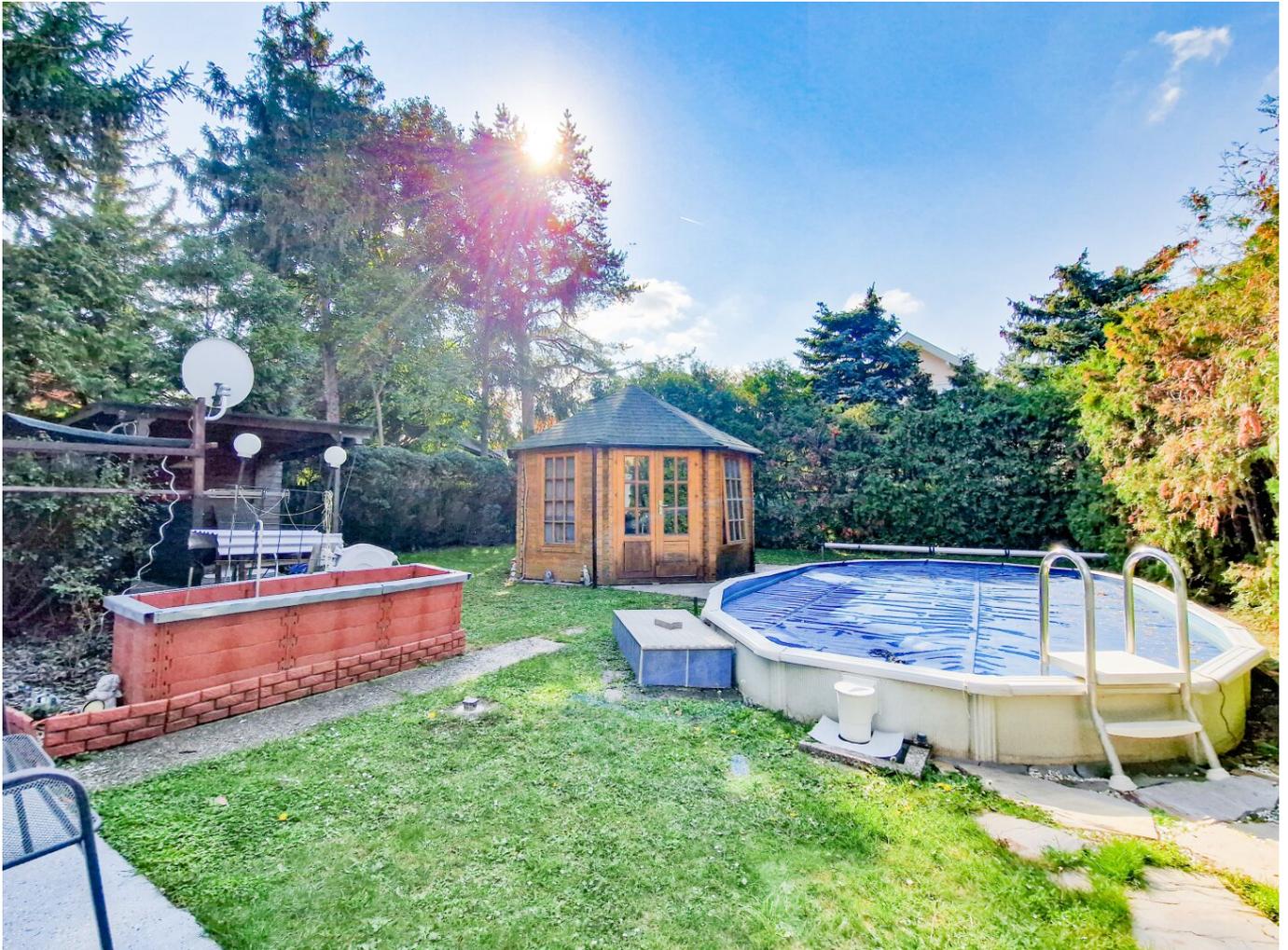


**Einfamilienhaus mit Garten in Top-Ruhelage | U6 Erlaaer  
Straße + Perfektastraße | Spar**



**Objektnummer: 3805**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +436643837374  
H +436643837374









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes **Einfamilienhaus** in Ruhelage, ideal für Familien oder Paare, die **Ruhe und dennoch gute Anbindung** schätzen. Das Haus befindet sich auf einem **ca. 465m<sup>2</sup> großen Grundstück** und bietet auf zwei Etagen vier geräumige Zimmer. Ein **Carport** ist vorhanden, bei Bedarf können zwei Fahrzeuge Platz finden.

Das Haus ist **voll unterkellert** und verfügt über **eine Klimaanlage**, was für angenehmes Wohnklima auch an heißen Sommertagen sorgt. Der Dachboden bietet zusätzliches Ausbaupotenzial, perfekt für zukünftige Erweiterungen.

In den letzten Jahren wurden regelmäßig Sanierungen durchgeführt, um das Haus in einem einwandfreien, funktionstüchtigen Zustand zu erhalten. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe: Ein **Spar** ist nur 2 Gehminuten entfernt, **Billa** und **Lidl** erreichen Sie in etwa 9 Minuten zu Fuß. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ideal: Die **Badnerbahn** ist ca. 10 Gehminuten entfernt, und der Bus **61A** hält nur 3 Minuten vom Haus entfernt. Die **U6-Ubahnstationen Erlaaer Straße und Perfektastraße** sind auch in wenigen Gehminuten erreichbar.

Dieses Haus ist eine einzigartige Gelegenheit in einer Toplage!

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rund um die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen. **Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung!**

### Key Facts:

- **Wohnfläche ca. 110m<sup>2</sup>**
- **4 Zimmer**
- **Grundstück ca. 465m<sup>2</sup>**
- **Schweden-Holzofen**
- **Carport/ 2 Autos möglich**
- **Unterkellert**

- **Brunnen**
- **Swimmingpool**
- **Bewässerungsanlage**
- **Klimaanlage**
- **Infrarotkabine mit Fitnessbereich im Keller**
- **Doppelte Ziegelwand**
- **Gas-Anschluss möglich**

**Kaufpreis: € 795.000,-**

**Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)**

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder kennen jemanden? Melden Sie sich bei mir**

**und kassieren Sie für Ihren Tipp bis zu 2500 Euro.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap