

**Traumhafte Ruhelage, Wohnen mit direktem Zugang in
den Wienerwald**



Objektnummer: 625

Eine Immobilie von SOWO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3413 Hintersdorf
Baujahr:	1974
Wohnfläche:	240,00 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	1.190,00 m ²
Keller:	150,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 209,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	669.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Walter Adam

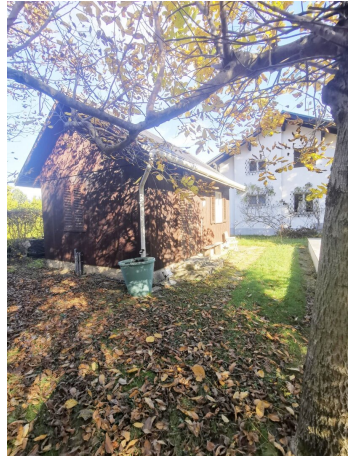
SOWO Immobilien GmbH
Favoritenstraße 106
1100 Wien

H 0680/2100750

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









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese 1974 errichtete großzügige Einfamilienhaus in Hintersdorf.

Das Haus wurde über die Jahre gut gepflegt und in Schuss gehalten sowie auch wärmegeklämt.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt sowohl mittels Festbrennstoffofen als auch wahlweise über eine Ölheizung.

Zusätzlichen sorgt ein Kamin im Wohnzimmer für behagliche Wärme.

Sämtliche Zimmer sind im jeden Stockwerk zentral begehbar.

Aufteilung Erdgeschoss (4 Zimmer):

- großes Wohnzimmer inkl. Essbereich samt Kamin und Austritt auf die Terrasse
- Küche samt Speis
- Gästezimmer
- Schlafzimmer
- Büro / Bibliothek
- Toilette separat
- Badezimmer mit Badewanne

Aufteilung Obergeschoss (3 Zimmer):

- 3 Zimmer

- 2 große Abstellbereiche jeweils ca. 26m²
- 1 Abstellraum
- Toilette

Aufteilung Keller (4 Zimmer):

- 4 Zimmer zur individuellen Nutzung

zusätzlich

- Technikraum / Heizhaus
- Öltank

Garten:

- im oberen Teil des Garten befindet sich der große Pool samt Poolhaus (Technik frostfrei verbaut) und einem zusätzlichen Aufenthaltsraum.
- Ausrichtung Nord / Süd mit direktem Zugang in den Wienerwald.

Eine Garage für 2 PKW am unteren Teil des Grundstücks runden das Angebot ab.

Mehr Fotos und Detailinformationen auf Anfrage!

Für weitere Fragen bzw. der Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Walter ADAM

0680/21 00 750

office@sowo-immobilien.at

www.sowo-immobilien.at

Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% vom Kaufpreis, zzgl. der gesetzlichen MwSt beträgt.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <5.500m
Kindergarten <4.000m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Geldautomat <4.500m
Bank <4.500m
Post <4.000m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
U-Bahn <9.500m

Bahnhof <6.500m

Flughafen <9.000m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap