

**++ Familienidylle in Grünruhelage ++ Wellnessbereich  
inklusive + großzügiger Garten mit Altbaumbestand**



**Objektnummer: 275206**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldviertlerweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	210,79 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	285,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Terrassen:	1
Garten:	411,00 m <sup>2</sup>
Keller:	75,60 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	1.699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 664 30 700 09

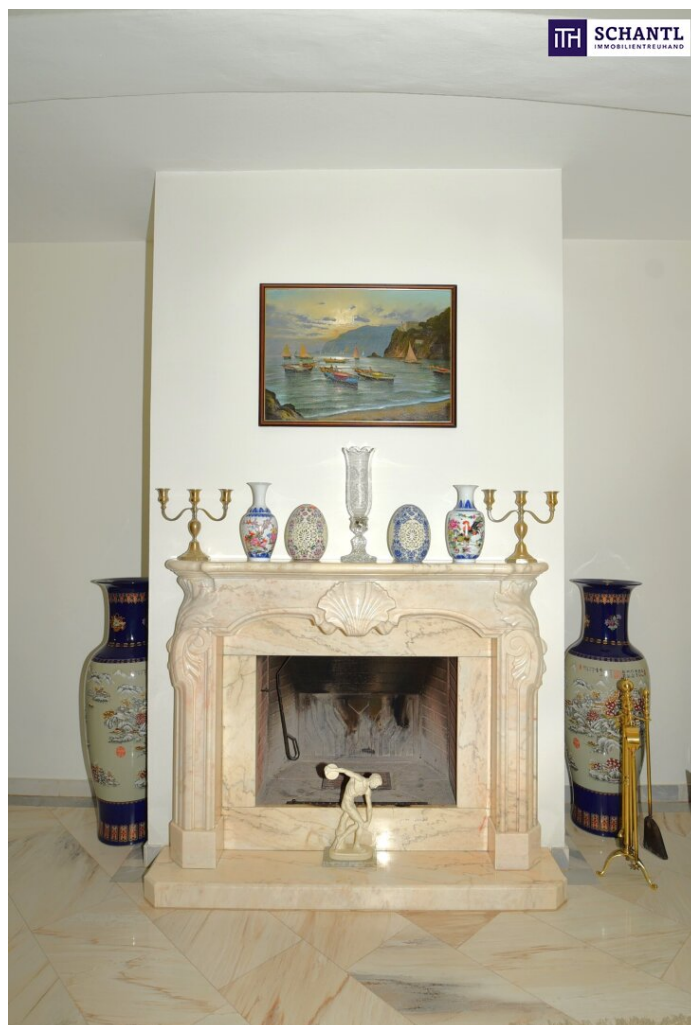
H +43 676 95 524 11

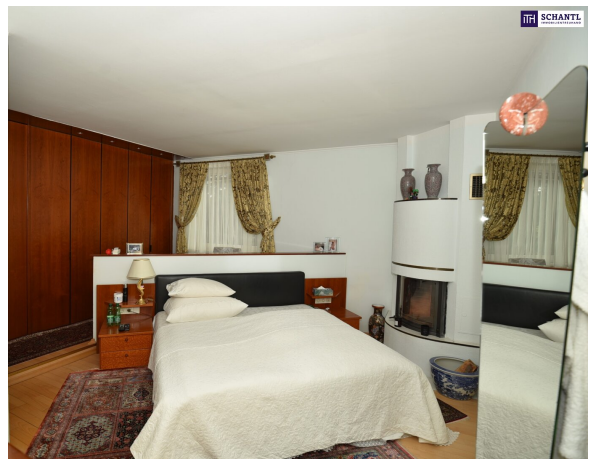
Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



gstermin zur







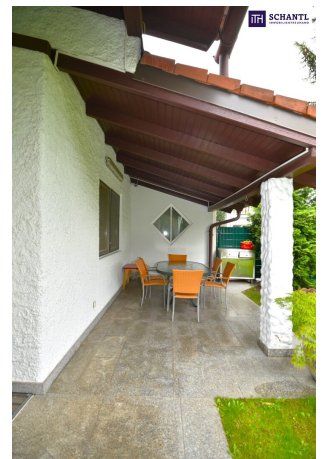




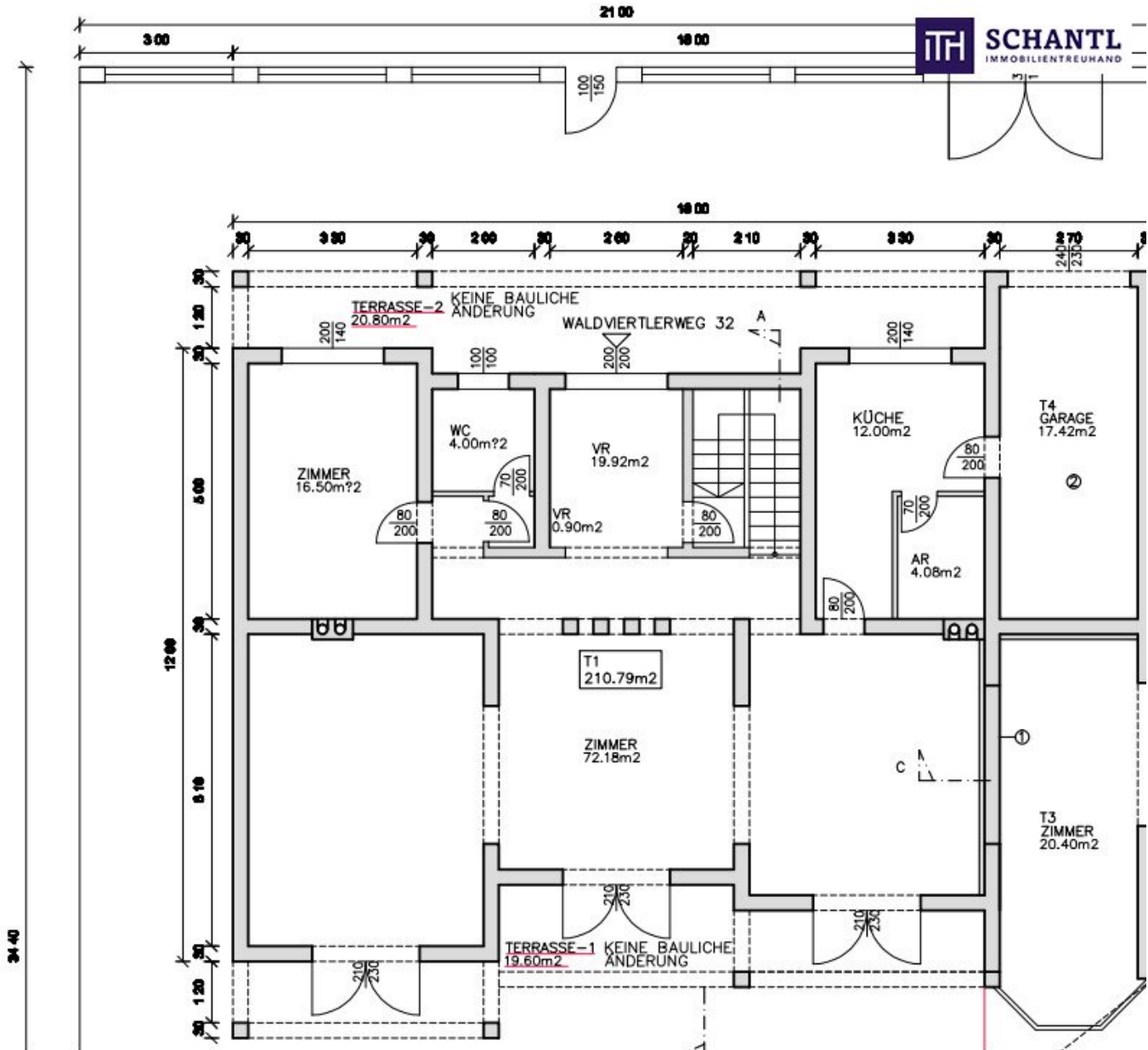




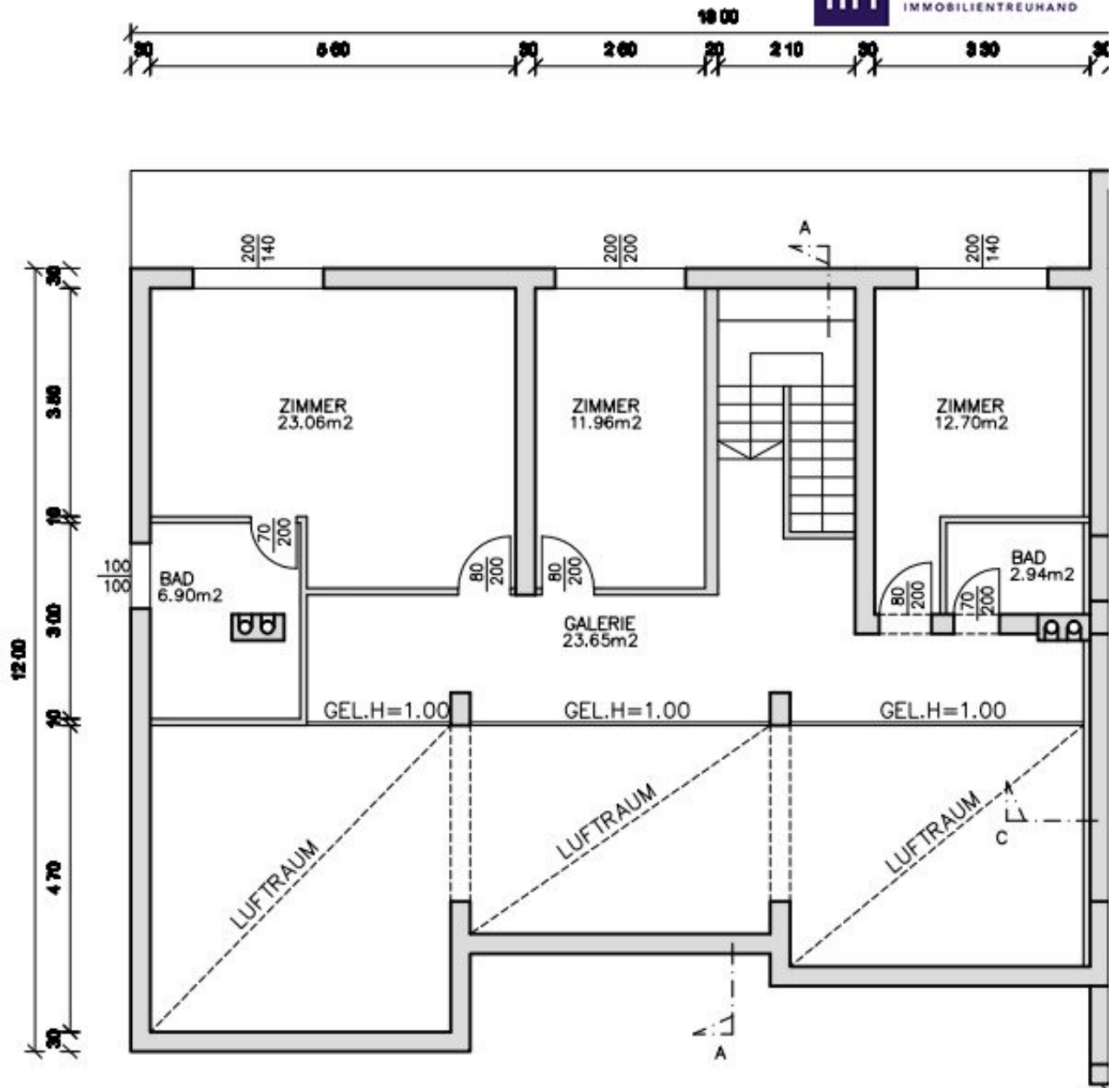






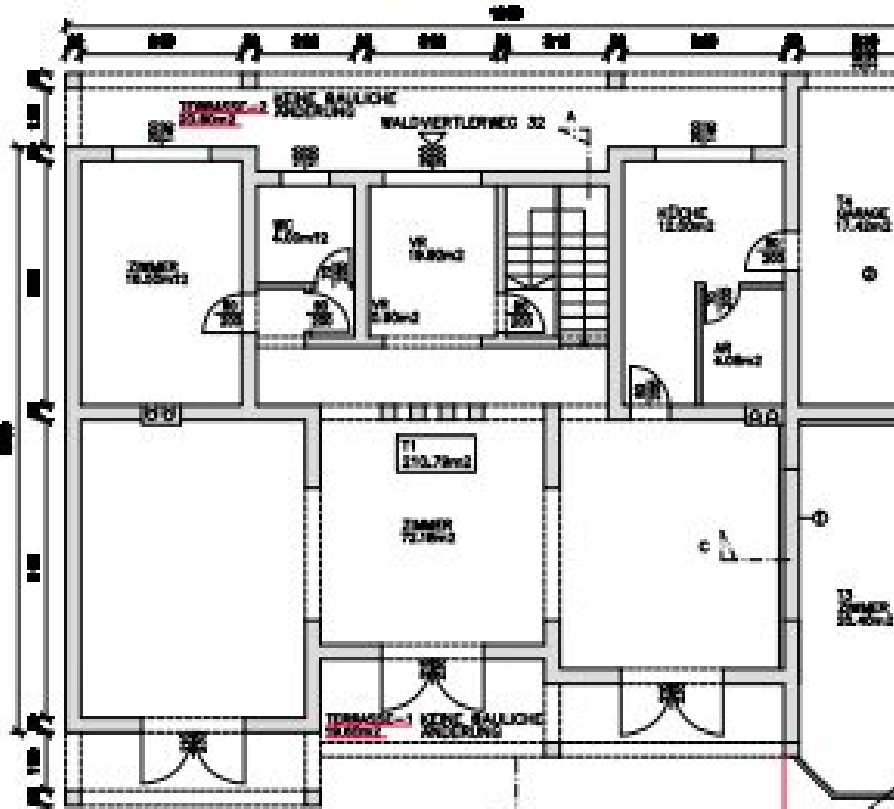


34.40





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



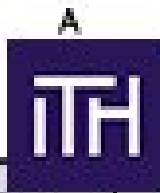
## ERDGESCHOSS

KEINE BAULICHEN MASSNAHMEN

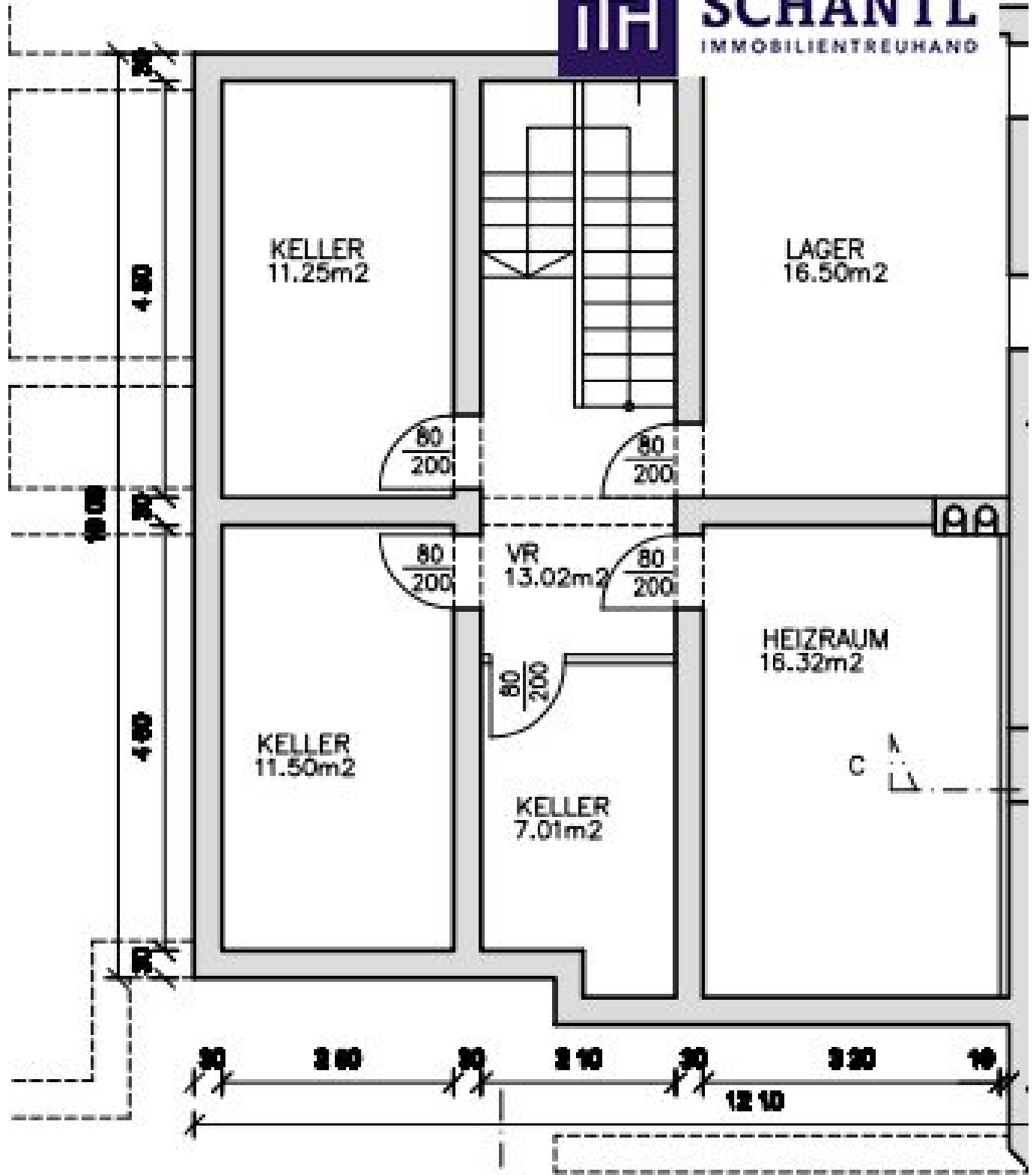
GARTEN  
493.00m<sup>2</sup>

GARTEN-1  
411.00m<sup>2</sup>

GARTEN-2  
52.00m<sup>2</sup>



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



## Objektbeschreibung

In einer ruhigen und grünen Gegend im 22. Bezirk von Wien befindet sich dieses traumhafte Einfamilienhaus, welches Ihnen ein **luxuriöses und komfortables Zuhause** bietet. Mit einer Wohnfläche von 210.79m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von 1.699.000,00 € ist dieses Haus nicht nur eine Investition in eine Immobilie, sondern auch in ein einmaliges Lebensgefühl.

Das Haus besticht nicht nur durch seine **idyllische Lage**, sondern auch durch seine gepflegte Erscheinung. Schon beim Betreten des Grundstücks werden Sie von einem liebevoll angelegten Garten empfangen, der für **Entspannung und Erholung** sorgt. Die angrenzende Terrasse bietet genügend Platz für gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden.

Das Haus selbst verfügt über insgesamt **5 Zimmer**, die sich auf zwei Etagen verteilen. Durch die großzügige Raumaufteilung haben Sie hier ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungswünsche. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden sorgen für ein elegantes Ambiente und schaffen eine Wohlfühlatmosphäre in jedem Raum.

Erweitert wird die Wohnfläche durch das ca. 76m<sup>2</sup> große Kellergeschoß, welches neben Stauraum auch einen **Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool + Dusche** bietet.

Ein besonderes Highlight ist der Grünblick, den Sie von nahezu jedem Zimmer aus genießen können. Dieser schafft eine Verbindung zur Natur und gibt Ihnen das Gefühl, mitten im Grünen zu leben. Egal ob beim Frühstück im großzügigen Esszimmer oder beim Entspannen im Wohnzimmer – der Ausblick wird Sie begeistern.

Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Liebsten mit köstlichen Gerichten verwöhnen. Das Hauptbadezimmer ist mit einer einladender Eckbadewanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt. Das zweite Badezimmer im Obergeschoss bietet zusätzlich eine Dusche. Im unteren Wohnbereich finden Sie zudem ein drittes Badezimmer, welches sich ideal als Gästebad anbietet.

Das Haus verfügt außerdem über eine Garage, in der Sie Ihr Auto sicher und trocken abstellen können. Auch für Besucher gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus.

Die Verkehrsanbindung ist durch eine nahegelegene Busstation ideal. So können Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt gelangen. Auch Supermärkte und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alle Besorgungen bequem zu Fuß erledigen können.

Nutzen Sie die Gelegenheit und erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Einfamilienhaus verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf



Sie!

**Kaufpreis: EUR 1.699.000,- Verhandlungsbasis**

**Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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.

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 <1.250m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.750m

Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.250m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap