

**U-Bahn (Rennbahnweg) Nähe | Stellplatz | Garten mit
Terrasse | großer Wohnkeller | gute Infrastruktur &
Verkehrsanbindung | Absolute Ruhelage**



Objektnummer: 15245

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	121,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	180,56 m ²
Keller:	68,00 m ²
Kaufpreis:	799.990,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

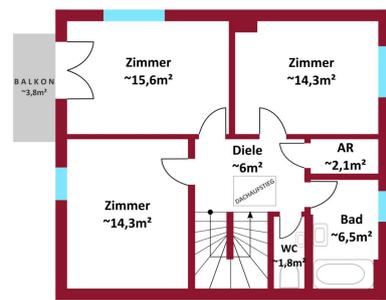
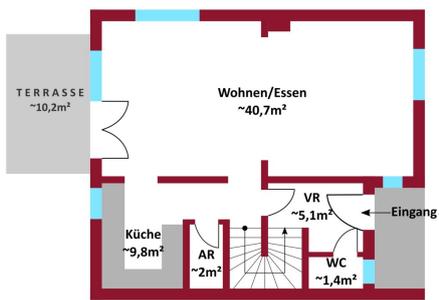
T +43 1 3709098
H +43 660 3956969

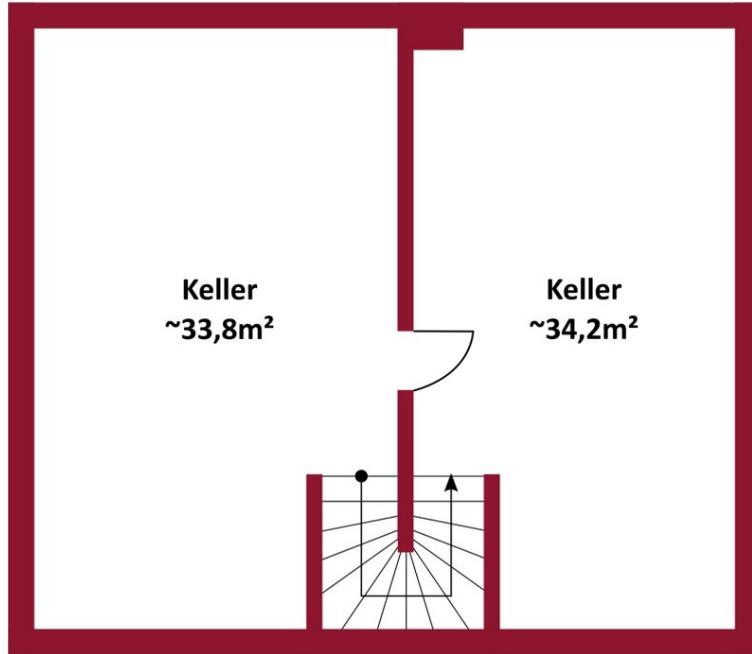


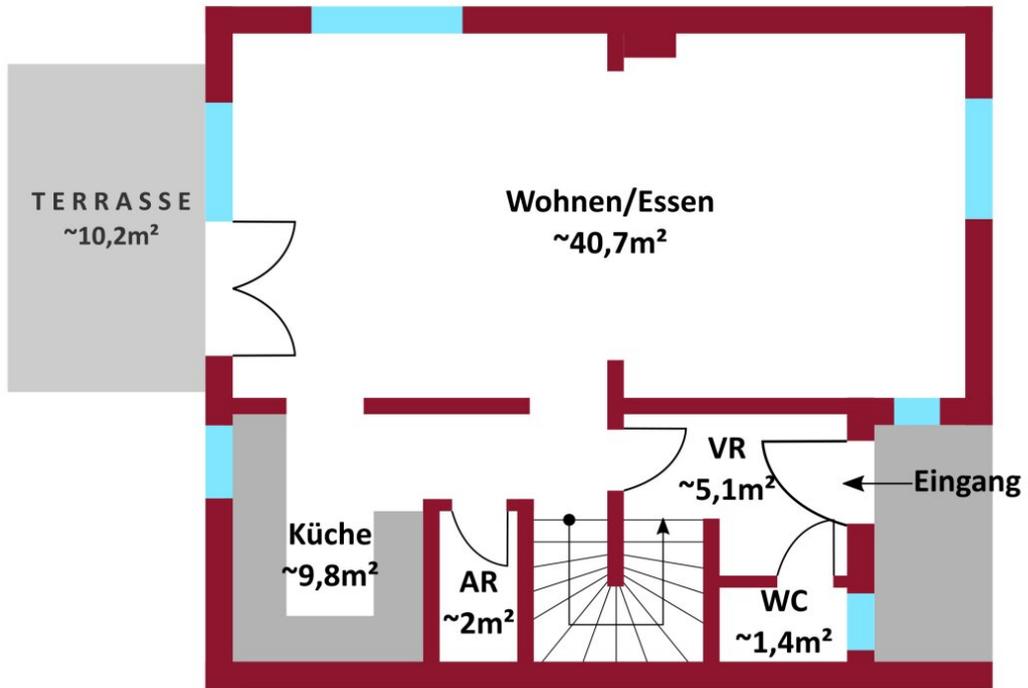


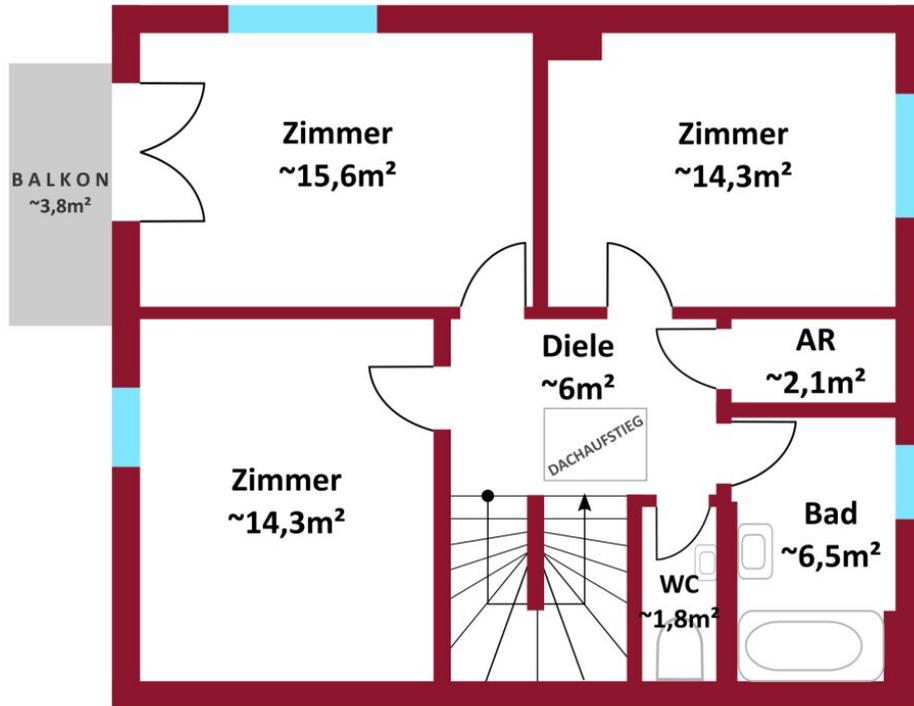


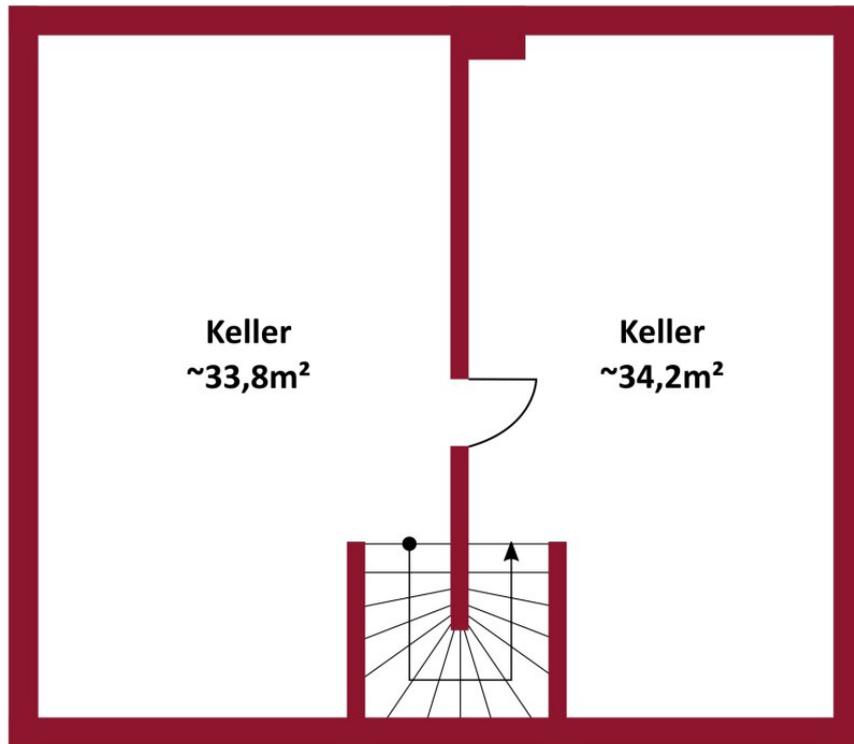












Objektbeschreibung

Ein **Wohnfühlhaus** in **absoluter Ruhelage** mit einem gepflegten Garten und Terrasse mit dem Komfort **guter Infrastruktur** und einer guten **Anbindung in das Stadtzentrum (ca. 20Minuten mit der U1)**.

Durch die gute und praktische Raumaufteilung eignet sich dieses Haus ideal für Familien. Der schöne Garten mit einer Terrasse sowie ein netter Balkon lassen keine Wünsche offen, hier können Sie Ihre Abende gemütlich ausklingen lassen. Es stehen Ihnen ein geräumiges Wohnzimmer mit einer **abgetrennten oder offenen Küche**, 3 weitere Zimmer, ein Badezimmer mit WC, ein Gäste WC, zwei Abstellräume sowie ein großes Kellergeschoss zur Verfügung. Der praktische und geräumige Wohnkeller bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten, da können Sie ein z. B. ein Gästezimmer, einen Fitnessraum, ein Home Cinema oder einen Wellnessbereich einrichten. Zusätzlichen Komfort bieten Ihnen auch ein **Carport und ein weiterer Stellplatz**.

Das Haus ist ideal an die öffentlichen Netze angebunden. Zudem bietet die Umgebung ausgedehnte Grünflächen und Parks die zum Spazieren, Laufen oder einfach nur zum Entspannen einladen. Den Billa erreichen Sie schnell in 4min zuFuß. Die U1-Station „Rennbahnweg“ ist etwa 10 Gehminuten entfernt, die Buslinie 25A Richtung Rennbahnweg oder „Süßenbrunn Sportpark“ nur 1 Minute. Die 27A Richtung „Kagran“ erreichen Sie in 5 Minuten zu Fuß. Mit dem 25A und der U1 sind Sie in unter 20 Minuten am Bahnhof Leopoldau, von dem die S1 und S2 abfahren. Die Ruhelage in Kombination mit einer sehr **guten Infrastruktur** macht das Haus ideal für Familien und Pendler, die Stadtnähe und Lebensqualität schätzen.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

GARTENGESCHOSS:

- Vorraum, ca. 5,1 m²
- Wohnraum, ca. 40,7 m², mit Zugang zu einer Terrasse
- Küche ca. 9,8 m²
- WC, ca. 1,4 m²

- Abstellraum, ca. 2 m²

- Terrasse, ca. 10,2 m²

OBERGESCHOSS:

- Zimmer 1, ca. 14,3 m²

- Zimmer 2, ca. 14,3 m²

- Zimmer 3, ca. 15,6 m²

- Bad, ca. 6,5 m²

- WC, ca. 1,8 m²

- Abstellraum, ca. 2,1 m²

- Diele, ca. 6 m²

- Balkon, ca. 3,8 m²

WOHNKELLER:

- Raum 1, ca. 33,8 m²

- Raum 2, ca. 34,2 m²

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **799.900,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

Lage und Infrastruktur:

U1 – Station Rennbahnweg: ca. 10 Minuten zu Fuß

Bus 25A – Richtung Rennbahnweg oder Süßenbrunn Sportpark: 1 Minute zu Fuß

Bus 27A – Richtung Kagran: 5 Minuten zu Fuß

Bahnhof Leopoldau – Erreichbar in unter 20 Minuten mit 25A und U1;

Anschluss an S1 und S2, A 23

Bildung:

Kindergarten der Wiener Kinderfreunde: 1 Minute zu Fuß

Volksschule und Mittelschule Mira Lobe Weg: 3 Minuten zu Fuß

Höhere Schulen und Berufsschulen: 20-30 Minuten mit U1 oder Bus

Universitäten und Fachhochschulen: Gute Anbindung über die U1

Freizeit in direkter Umgebung:

Motorikpark: 8min (Auto)

Libellenteich: 7min (Auto)

Familiy Fun Park 3min (Auto)

NeverRest Home of Sports 2min (Fahrrad)

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmene für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 3956 969](tel:06603956969) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap