

## 15246 Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!



12

**Objektnummer: 215/15246**

**Eine Immobilie von Borger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,24 €
<b>Heizkosten:</b>	297,87 €
<b>USt.:</b>	77,70 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	217,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner

**Irma BORGER**

Oswald H. Borger

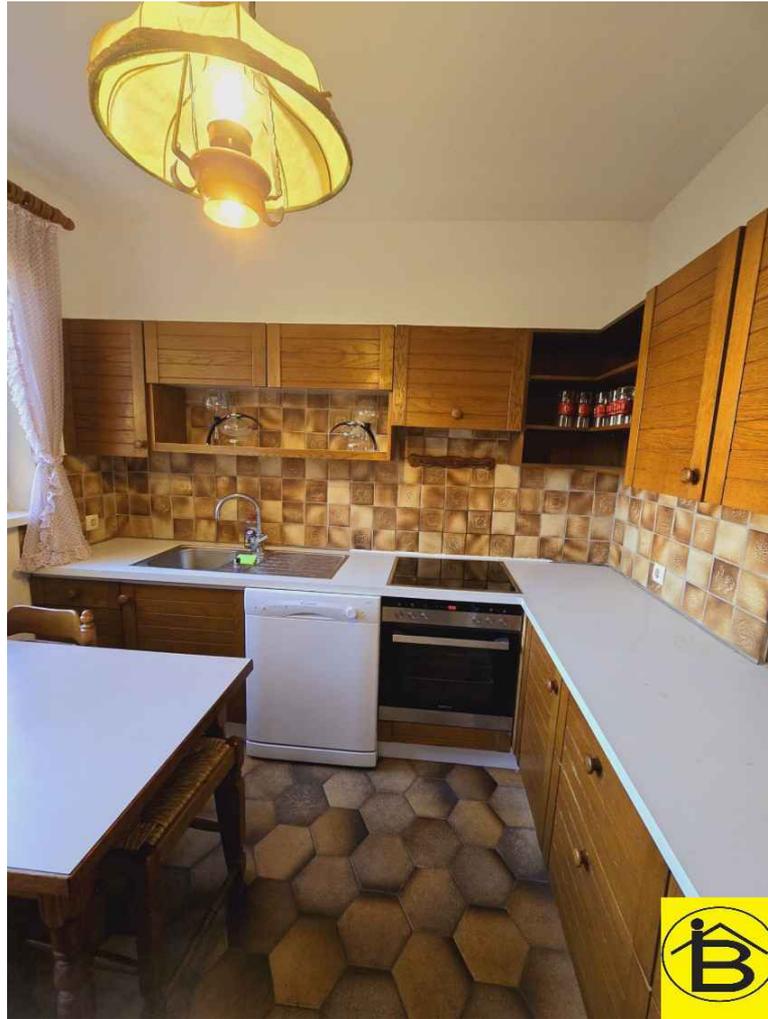
T 02742/35 23 32 10

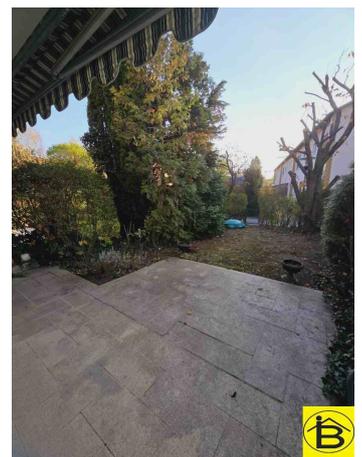
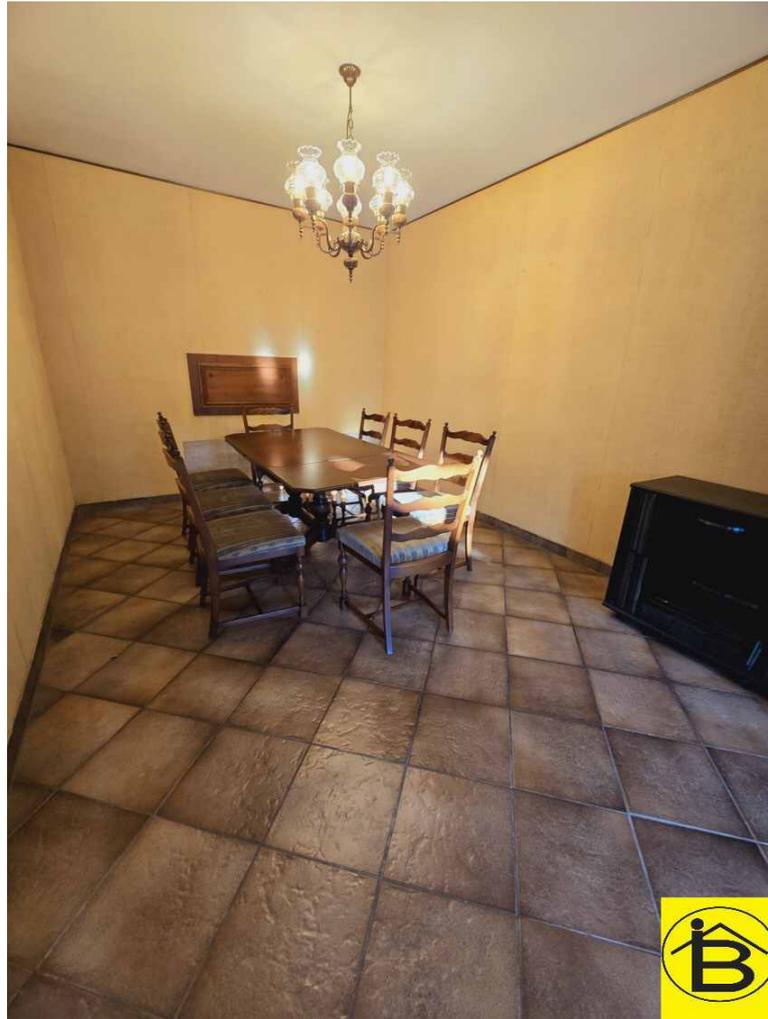
F 02742/35 23 32

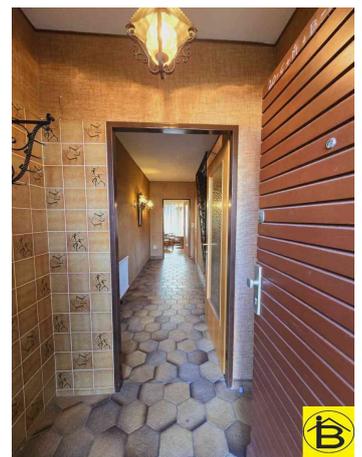
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

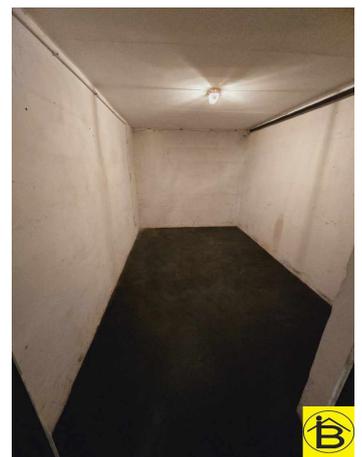


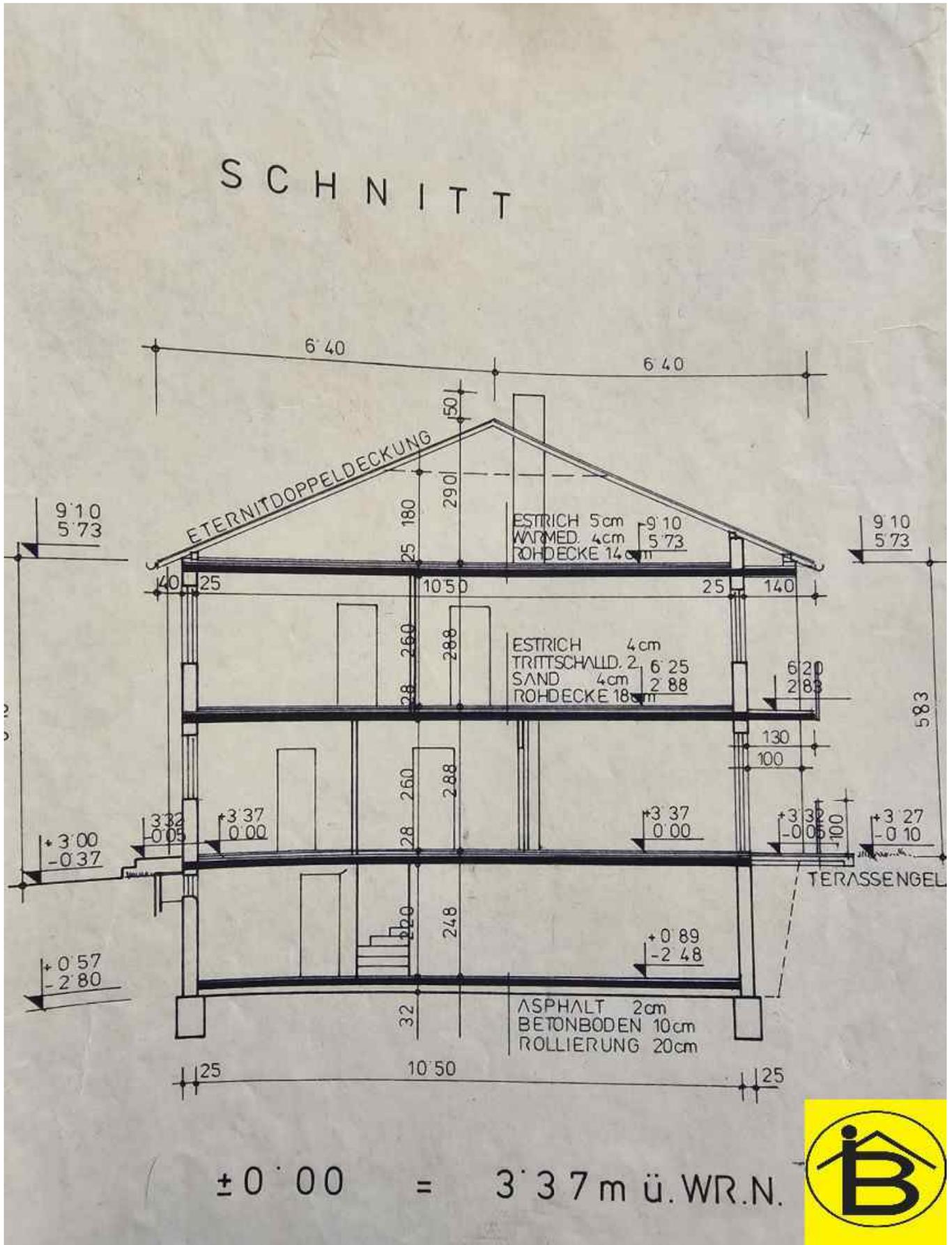


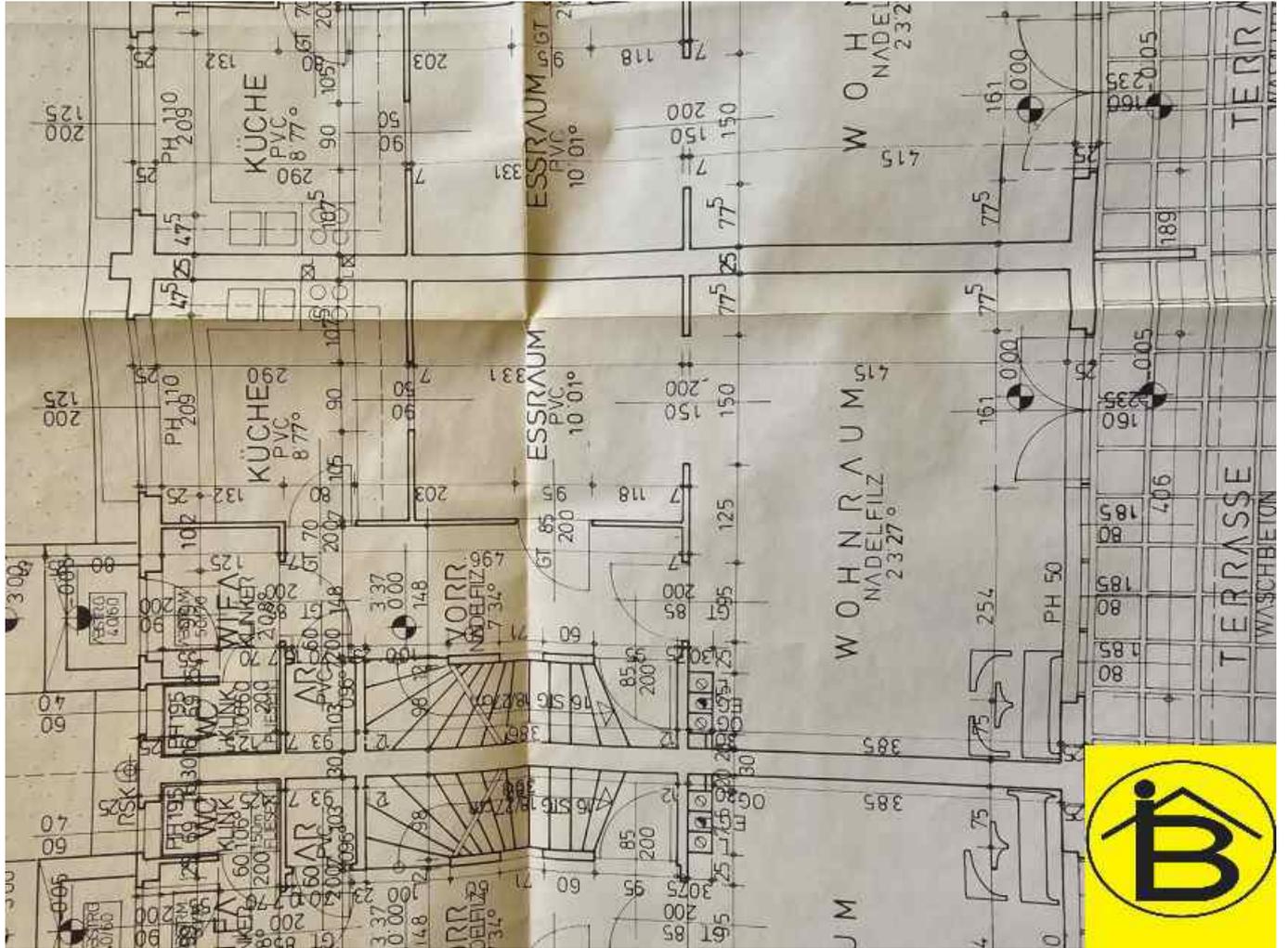


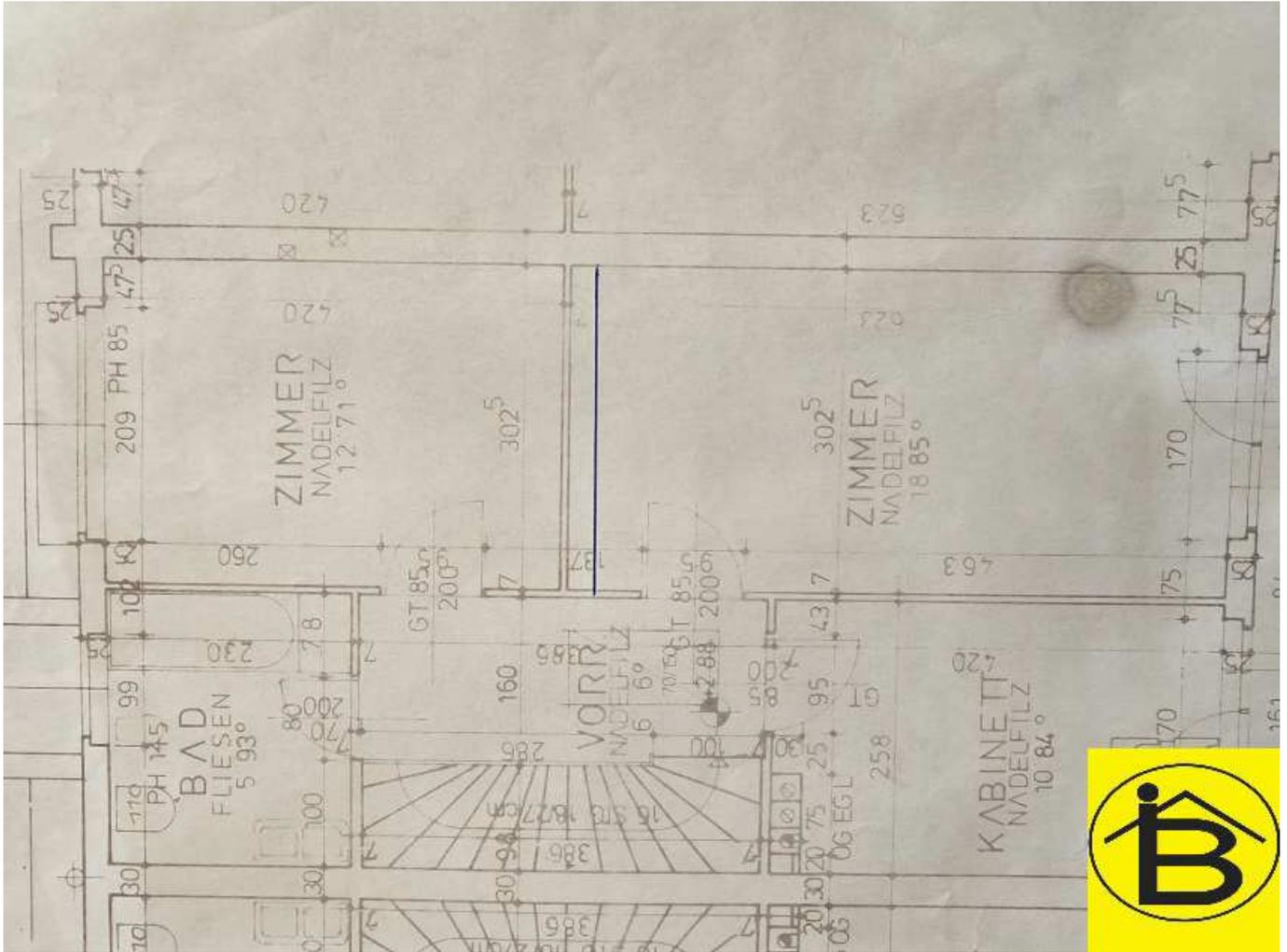














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses entzückende Reihenhaus mit einer Wohnfläche von etwa 107 m<sup>2</sup> liegt in einem ruhigen Wohngebiet.

Die Ende der 70er Jahre errichtete Reihenhausanlage umfasst insgesamt 36 Häuser und zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft und eine einheitliche Architektur aus.

Das Haus bietet auf zwei Ebenen Wohnraum mit insgesamt ca. 115 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus verfügt es über einen Keller mit zusätzlichen ca. 53 m<sup>2</sup> und einen trockenen Dachboden, der als Abstellraum genutzt werden kann. Alles, was das Herz begehrt.

Die ideale Raumaufteilung gliedert sich im Erdgeschoß in ein Vorzimmer, ein separates Gäste-WC, einen praktischen Abstellraum gegenüber der Küche und ein Wohnzimmer.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, gemütliche Wohn-Essbereich mit seinen großen Fensterflächen, dem hochwertigen offenen Kamin und direkten Zugang zum Garten, der als grüne Oase mitten in der Stadt fungiert.

Der offene Kamin garantiert zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit an kühlen Wintertagen.

Der erste Stock des Hauses umfasst zwei Schlafzimmer. Das eine Schlafzimmer lässt sich problemlos in zwei Schlafzimmer plus Ankleideraum umbauen, wie es auch ursprünglich im Plan eingezeichnet ist. Ein Badezimmer mit Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort und rundet das Angebot perfekt ab.

Das Haus wird mit Fernwärme beheizt, was sowohl den Wohnkomfort als auch die Nachhaltigkeit erhöht. Die moderne Heizlösung sorgt für eine gleichmäßige und zuverlässige Wärmeversorgung in allen Räumen.

Der Keller unterteilt sich in 4 Räume, den Technikraum, den Partykeller, das Stüberl und den Lagerraum.

Im kompletten Haus gibt es Außenrollos, welche im Erdgeschoss elektrisch gesteuert werden können. Darüber hinaus können alle Fenster versperrt werden,

Alles, was Sie für ein bequemes Leben brauchen, ist in unmittelbarer Nähe. Ein Billa-Supermarkt ist fußläufig erreichbar, ebenso die Autobusstation 94A und 26A, so wie die Straßenbahn 25, welche Sie direkt zur U1 bringt. S Bahnstation in Gehweite.

Familien freuen sich über zwei große Spielplätze in der Nähe - der perfekte Ort, um das Leben in vollen Zügen zu genießen!

Wenn Sie mit dem Auto unterwegs sind ist das Haus optimal durch die nahe gelegene Südosttangente angebunden.

Gestalten Sie dieses Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen. Mit idealer Lage und allen wichtigen Einrichtungen in der Nähe bietet es die perfekte Basis für Ihr individuelles Zuhause. Jetzt zugreifen und die eigenen Träume verwirklichen!

Privater Autoabstellplatz vor der Türe was will man mehr?



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.