

## Exklusive Einfamilienvilla mit großen Garten und Garage



**Objektnummer: 6767**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	137,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	870,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	975.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Erwin Sedlacek**

FH-Real GmbH  
Hauptplatz 10/3

FH Rea



FH Rea



FH Rea







Real



## Objektbeschreibung

Das hochwertige Ziegelmassivhaus hat eine Wohnfläche von insgesamt 137 m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen. Das Erdgeschoß unterteilt sich in einen sehr geräumigen Vorraum, einem Esszimmer mit Diele und etwas herabgesetzt ein großes Wohnzimmer mit großzügigen Kaminofen für die Gemütlichkeit. Diese helle Wohnebene inkl. offener Küche, hat eine Gesamtfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>. Die erwähnte Küche mit einem extra Vorratsraum wurde eigens von einem Innenausstatter geplant und liebevoll ausgeführt. Weiters kommen Sie über einen Gang in 3 weitere Zimmer (Kinderzimmer, event. Büro und Schlafzimmer, eines davon mit einem großen Schrankraum). Auf selber Ebene befindet sich ein Badezimmer mit einer Badewanne und zusätzlich einer Dusche. Die Toilette ist räumlich getrennt vom Badezimmer. Vom großzügigen "Livingroom" haben Sie direkten Ausgang auf die Terrasse und in Folge zum gepflegten, großen Garten mit Grillstation. Vom Wohnraum mit einem Stiegenaufgang erreicht man das unausgebaute Dachgeschoß mit bereits vorhandenen Anschlüssen für Heizung und Elektrik. Von der Diele kommen Sie durch einen Abgang in den s.g. Wohnkeller und weitere Räumlichkeiten wie Bastellräume, Heizraum, Fitnessraum und Wasch-/Trockenraum bzw. einen direkten Gang zur großen Garage mit Einlagerungsmöglichkeiten für Ihre Gartengeräte.

Die Ausstattung dieses Hauses ist mit sehr hochwertigen Marmor-Böden im Erdgeschoß bzw. Stiegenaufgang ausgestattet. Im Untergeschoß befinden sich Fliesen und Parkettböden.

Alle Fenster sind "Internorm" Doppel-Kunststofffenster mit Sprossen und Einbaujalousinen aus Aluminium.

Geringe Fertigstellungsarbeiten sind im Außenbereich, wie Terrassenboden und Haupteingang noch notwendig. Materialien sind alle vorhanden.

Die Heizung- und die Warmwasseraufbereitung erfolgen durch ein Gas-Brennwertgerät der Marke Rapido GA100EU. **(Die Heizung ist funktionsfähig, der Warmwasserspeicher müsste getauscht werden).**

Zum empfehlen wäre jedoch ein Umstieg auf ein neues Heizungs- bzw. Warmwassersystem mittels einer Wärmepumpe.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Erwin Sedlacek unter +43 664 348 3399** zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per email unter: **office@fh-real.at**

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis!

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap