

## **Einfamilienhaus mit wunderbarem Garten und Stellplatz - EIGENGRUND**



**Objektnummer: 5570/313**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ludwig-von-Höhnel-Gasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	279,00 m <sup>2</sup>
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Dominik Kirschner**

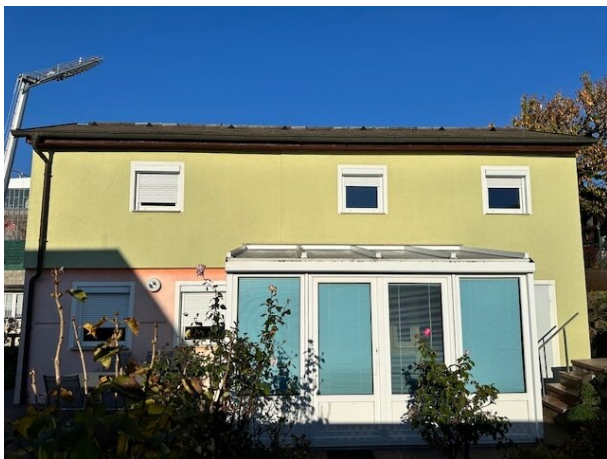
Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

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

























## Objektbeschreibung

Diese charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihr Traumhaus zu verwirklichen. Mit diesem Kaufpreis auf einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> ist dieses Haus perfekt geeignet für junge Familien oder Paare, die den Traum vom Eigenheim in der Hauptstadt Österreichs erfüllen möchten.

Das Haus verfügt über 2,5 Zimmer, die Ihnen genügend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das Haus ist renovierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, es ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und einzurichten. Weiters gibt es einen Handwerker Raum direkt neben dem Haus, dass bei einem Umbau eventuell ein weiteres Zimmer darstellen könnte.

Jährlicher Kleingartenbeitrag: € 864

Besonders beeindruckend ist der wunderschöne großzügige Garten, der Ihnen und Ihrer Familie viel Platz für Aktivitäten im Freien bietet und den man sich mit Thujenbäume sehr privat machen könnte. Hier können Sie gemütliche Grillabende veranstalten, Ihre Kinder können spielen und toben oder Sie können einfach nur die Sonne genießen. Auch ein Stellplatz für Ihr Auto ist vorhanden, was in einer Großstadt wie Wien ein echtes Luxusgut darstellt.

Beheizt wird das Objekt mittels einer Gas-Etagenheizung. Diese sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten. Die etwas in die Jahre gekommene Einbauküche bietet viel Stauraum und Platz zum Kochen und Backen, wird aber vermutlich komplett erneuert werden. Das Badezimmer verfügt über ein kleines Fenster und eine Dusche. Zusätzlich gibt es noch ein Gäste-WC am 1. Stock, was besonders praktisch ist. Die Kunststofffenster sorgen für eine gute Isolierung und lassen ausreichend Licht in die Räume.

Weiters sind alle Fenster mit Außenjalousien versehen.

Die Lage des Hauses ist einfach unschlagbar. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung (Bus, U-Bahn, Bahnhof, Autobahnanschluss) sind Sie bestens vernetzt und erreichen schnell und bequem alle wichtigen Hotspots der Stadt. Auch die Infrastruktur ist ideal. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Universitäten und Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Wien! Mit viel Potenzial und einer unschlagbaren Lage ist dieses Einfamilienhaus der perfekte Ort, um Ihre Träume wahr werden zu lassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dem Charme und den Möglichkeiten dieses Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap