

**Einfamilienhaus | 3 Zimmer | Wintergarten | Garten |  
Garage**



**Objektnummer: 6013/793**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	77,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	241,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Belinda Pöll**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien

T +43 676 32 076 23  
H +43 676 32 076 23



SwissLife  
Select



SwissLife



SwissLife  
Select







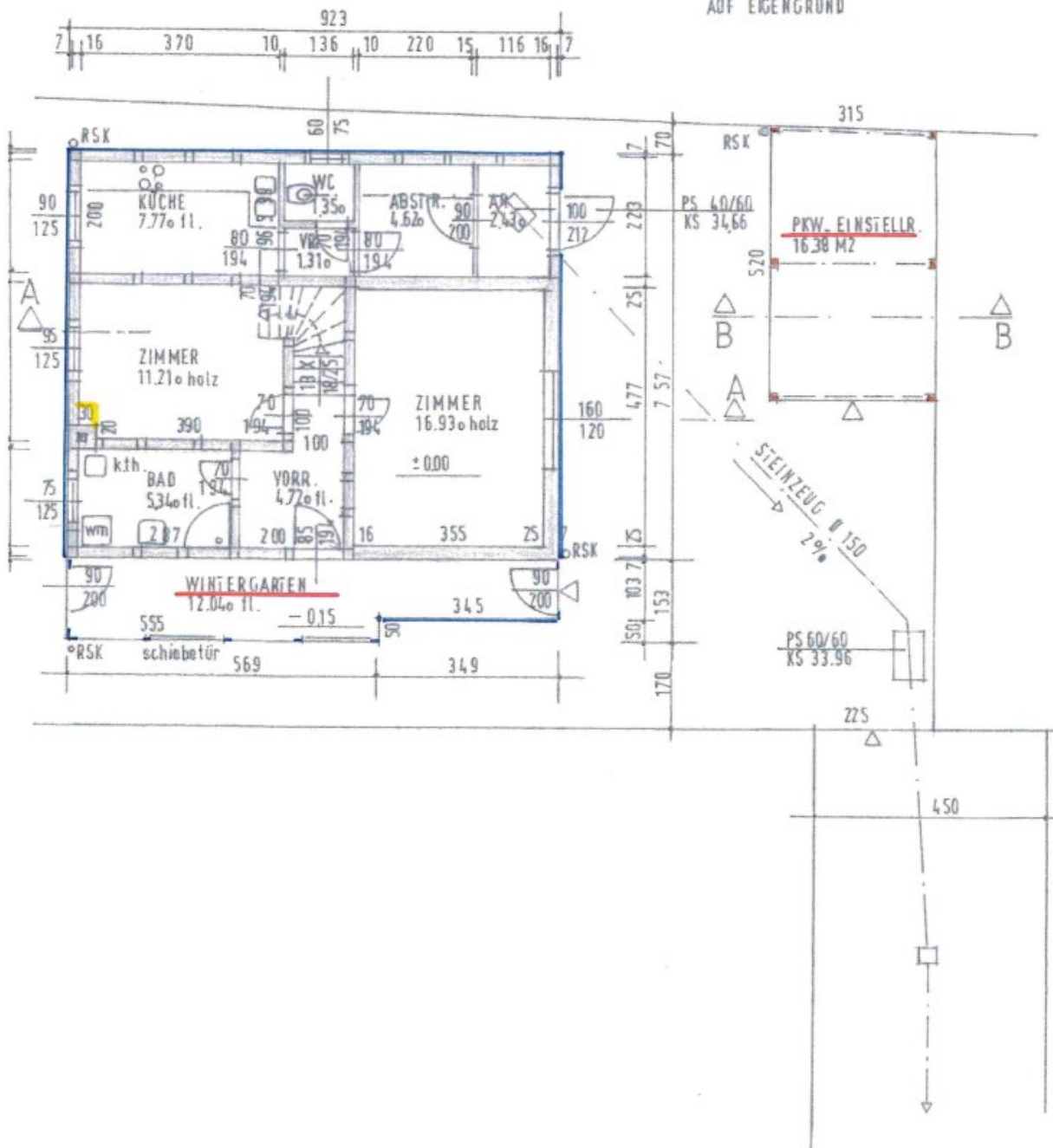


ERDGESCHOSS

52,68 M<sup>2</sup> + WINTERG. 12,04 M<sup>2</sup>



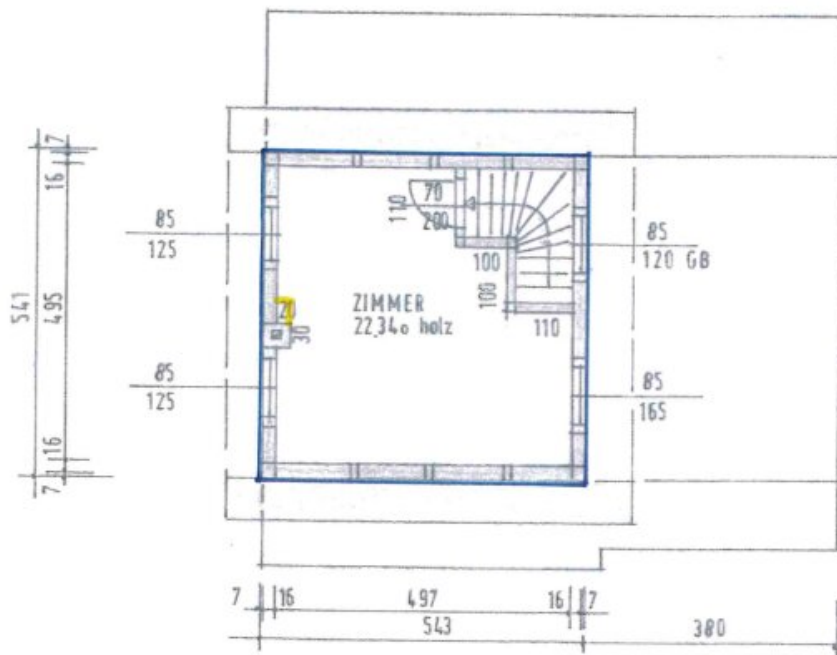
REGENWASSER VERSICKERT  
AUF EIGENGRUND





1. STOCK

22,34 M<sup>2</sup>



### LEGENDE

- ALTBESTAND
- ABBRUCH
- BETON
- HOLZ
- WÄRMEDÄMMUNG - ALD

### AUSSENWAND

- FASSADENSTYROPOR 7 CM
- SPANPL. V 100
- VOLLHOLZSTEINER 120/80
- DAZW. MINERALWOLLE 10 CM
- DAMPFSPERRE + SPANPL. V 100
- GIPSKARTONPL. 125 MM

GRUNDFLÄCHE 320,00 M<sup>2</sup>  
VERBAUTE FLÄCHE 69,87 M<sup>2</sup> + 12,30 M<sup>2</sup> + 16,38 M<sup>2</sup> = 98,55 M<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE 75,02 M<sup>2</sup> WINTERGARTEN 12,04 M<sup>2</sup>  
HEIZUNG: GASETAGENHEIZUNG

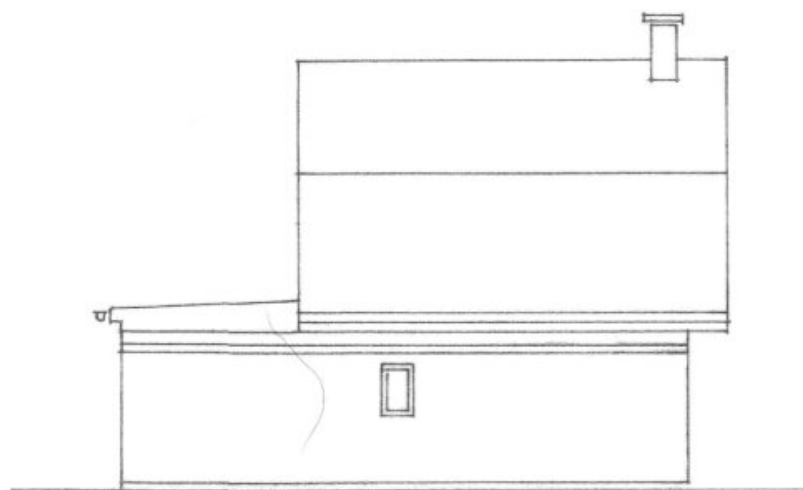


SwissLife  
Select

SÜD



WEST



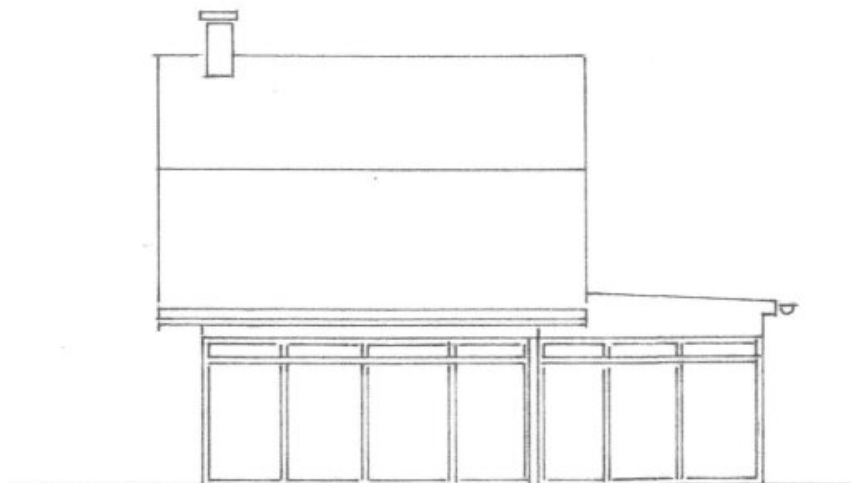
NORD



SwissLife  
Select



OST



# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Das Haus wurde 1960 errichtet und durch einen Wintergarten-Zubau im Jahr 2010 erweitert. Es steht auf Eigengrund und bietet auf zwei Ebenen eine Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 3 Zimmer, Küche, Badezimmer, Toilette und Wintergarten mit ca. 12 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch eine solide Grundlage für kreative Umgestaltungen und Modernisierungen. Alternativ bietet das Grundstück die Möglichkeit, einen Abriss durchzuführen und Ihren individuellen Neubau nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu realisieren.

Grundstücksfläche: 320 m<sup>2</sup>, Bauklasse W I, 7,5 m, gr

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss, ca. 55,60 m<sup>2</sup>

- Verglaster Wintergarten direkt beim Eingang – ideal im Sommer als Ruhe- oder Pflanzenoase (ca. 12m<sup>2</sup>)
- Vorraum mit Zugang zu allen Räumen im Erdgeschoss
- Esszimmer, Raumhöhe ca. 2,17m
- Wohnzimmer, Raumhöhe ca. 2,27m
- Separate Küche
- Badezimmer mit Tageslicht, Waschbecken, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette
- Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

## **Obergeschoss, ca. 22,34 m<sup>2</sup>**

- Großzügiges Schlafzimmer, das sich perfekt als privater Rückzugsort eignet

Die Raumhöhe beträgt ca. 2,27m

## **Außenbereich**

- Garage für Ihr Fahrzeug oder als zusätzlicher Lagerraum nutzbar
- Der Garten ist südseitig ausgerichtet und ca. 240 m<sup>2</sup> groß
- Gartenhütte, die ideal zur Aufbewahrung von Gartengeräten, Werkzeugen und anderen Utensilien genutzt werden kann

## **Heizung**

Geheizt wird mit Gas

## **Lage**

Das Haus liegt in einer ruhigen Umgebung, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs bietet. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Hofer, Lidl, etc) und Apotheke befinden sich in Gehdistanz. Das Schloss Hetzendorf sowie das Erholungsgebiet Wienerberg sind in ca. 30 Minuten zu Fuß und ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

## **Verkehrsanbindung**

Die Bushaltestelle Linie 16A ist in unmittelbarer Nähe und bringt Sie einerseits zur U6-Station Am Schöpfwerk, zur U1 Station Neulaa oder zur S-Bahn.

Zu Fuß sind es etwa 10 Minuten zur U-Bahnlinie U6.

## **Entfernungen**

22 Minuten mit dem Auto in die Innenstadt

20 Minuten mit dem Auto zum Flughafen, ca. 60 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

## **Allgemeine Hinweise**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## **Sonstiges**

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an [belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at). Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://immoservice.swisslife-select.at/>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

## **UNSER SERVICE FÜR SIE**

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

## **FINANZIERUNG**

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand** – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

## **BARGELD FÜR SIE**

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tipgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap