

**\*\*\* TRAUMHAUS MIT VIELEN EXTRAS \*\*\***



**Objektnummer: 6352/2255**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



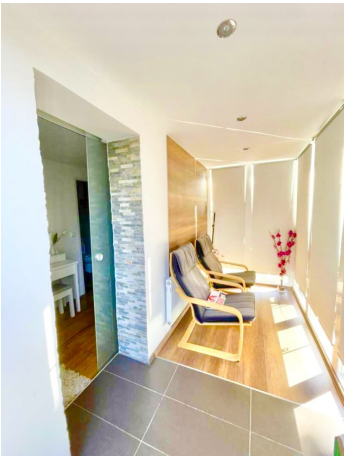
RELIUM REAL EST

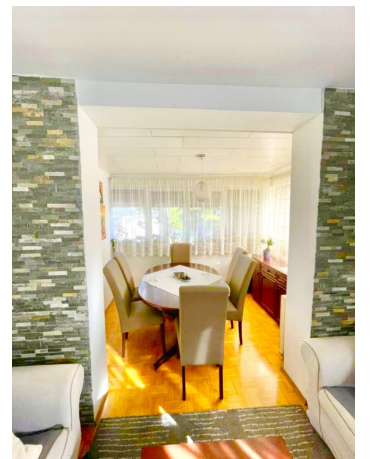
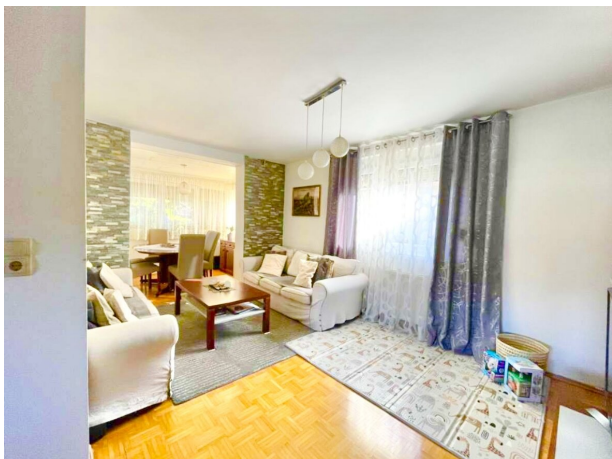
### AURELIUM REAL ESTATE

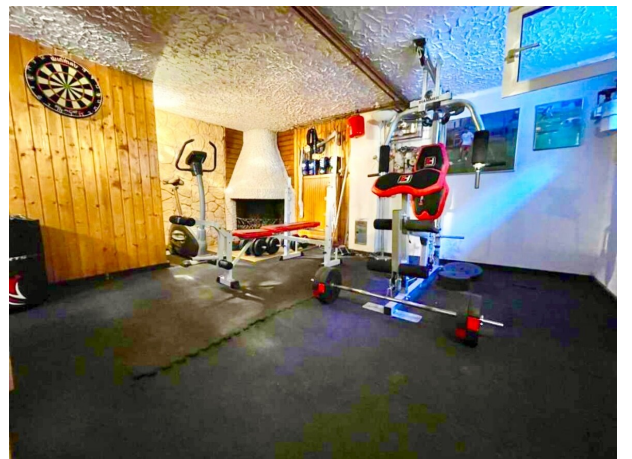
AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 680 3221752  
H +4367761616848

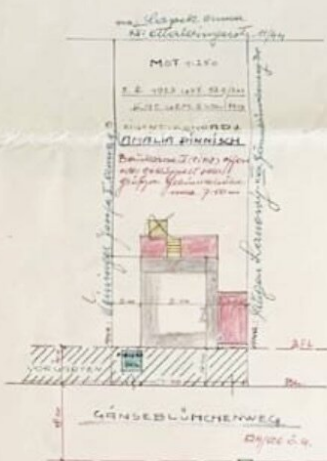
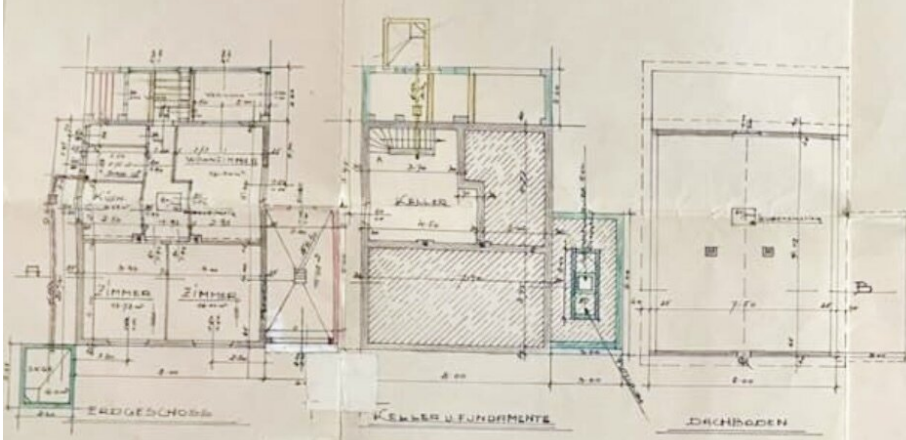
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







AUSWECHSLUNGSPLAN FÜR DAS SIEDLUNGSHAUS IN WIEN-XXII-GÄNDEBLÜMCHENWEG NR. 32 AUF  
 GST 529/319 B.Z. 1933 IN KST. GEM. ESSLING FÜR HERRN U. FRAU KONRAD U. AMALIA PINNISCH-WIEN-XXI-GERICHTSG. 7/11/15

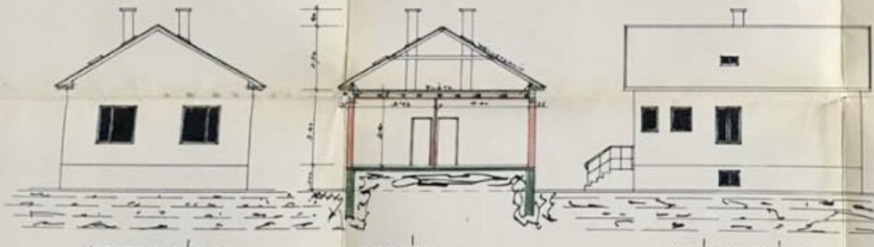
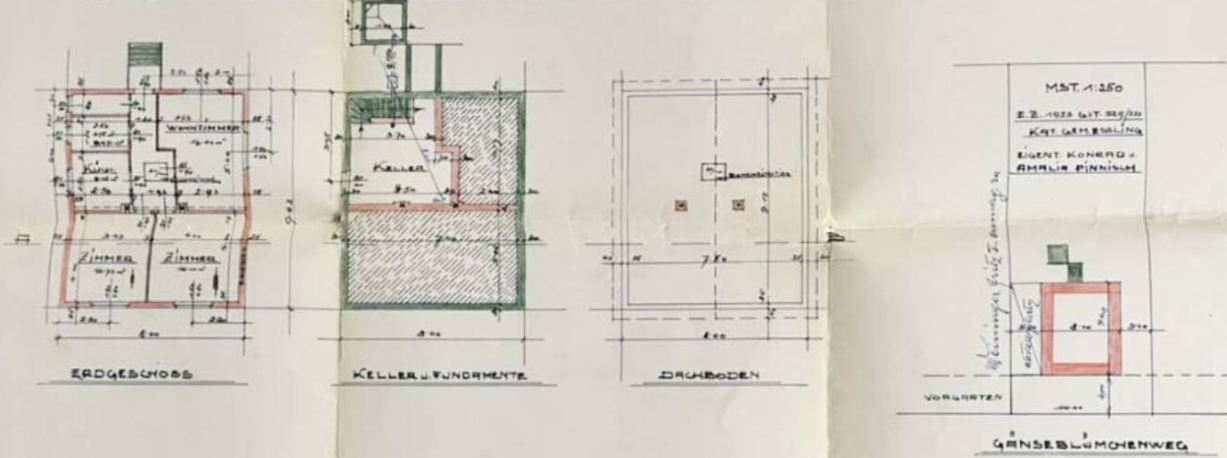


VORDERANSICHT  
 GRUNDFLÄCHE 51,11 m<sup>2</sup>  
 VERBAUT. FL. 74,11 m<sup>2</sup>  
 VERB. FL. 23,00 m<sup>2</sup>  
 VERBAUT. RAUM 117,22 m<sup>2</sup>

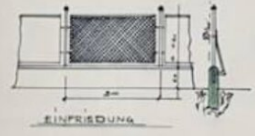
GRUNDIGENT U. BAUFÜHRER  
 Pinnisch Konrad  
 Amalia Pinnisch

STADTBÄUWERKER  
 HANS HORAK  
 Wien XXII, Gänseblümchenweg 32  
 14. November 1933

PLAN ZUR ERBAUUNG EINES BIEDLUNGSHAUSES IN WIEN-EDLING-AUF GUT. 539/313-E-Z 1923 DER KAT. GEM. EDLING FÜR HEBEN U. FRAU KONRAD JAMALIA PINNESCH- IN WIEN-XX-OTHMARGASSE 15/2



VORDERANSICHT  
 GRUNDFLÄCHE 516,00 m<sup>2</sup>  
 VERBAUT 76,00 m<sup>2</sup>  
 VERBLEIBT 439,00 m<sup>2</sup>  
 UMBAUTER RAUM 387,00 m<sup>2</sup>



**BAUWERBER:**  
 Konrad Jamalia Pinnesch  
 Amalia Pinnesch

**PLANER U. BAUFÜHRER:**  
 STADTBÄUINGENIEUR  
 HANS HORAK  
 WIEN, KELLERSTRASSE 10  
 27.11.1926

## Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Pool, Terrasse und separatem Gästehaus in ruhiger Lage in Wien\*\*

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das seit 2007 in unserem Besitz ist. Auf einer gesamten Wohnnutzfläche von ca. 150m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 516 m<sup>2</sup>.

**\*\*Raumaufteilung:\*\***

- 2 Schlafzimmer
- Großzügige Wohnküche
- Fitnessraum im Keller

**\*\*Besonderheiten und Ausstattung:\*\***

- Großer Garten mit Pool
- Sonnige Terrasse, umgeben von zwei prächtigen Tannen
- Fester Grillplatz für gesellige Abende im Freien
- Separates Gästehaus mit Wohn-/Schlafbereich, eigenem Bad und verglastem Vorzimmer – ideal für gemütliche Wintertage
- Gasetagenheizung und Kanalanschluss
- Garage vorhanden
- Das Dach wurde vor ca. 10 Jahren erneuert



## **\*\*Lage und Infrastruktur:\*\***

Die Umgebung bietet zahlreiche Annehmlichkeiten:

- Volksschule nur ca. 5 Minuten mit dem Auto entfernt
- Bäckerei Ströck ca. 5 Minuten mit dem Auto entfernt
- Penny Markt und Billa in nur 7 Minuten mit dem Auto erreichbar
- Gute Anbindung an die Buslinie 24A mit direkter Verbindung zum Kagraner Platz

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 <3.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.500m  
Post <4.000m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap