*** GARTENOASE IN TOP LAGE ***

Objektnummer: 6352/2271

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1991
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m²
Nutzfläche:	89,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 169,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

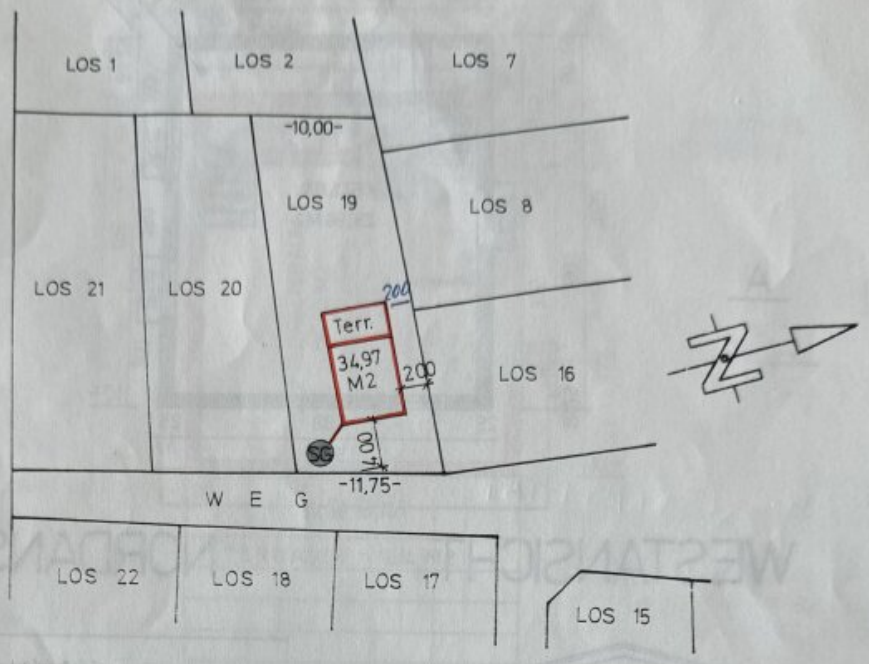
Ihr Ansprechpartner

RELIUM REAL EST

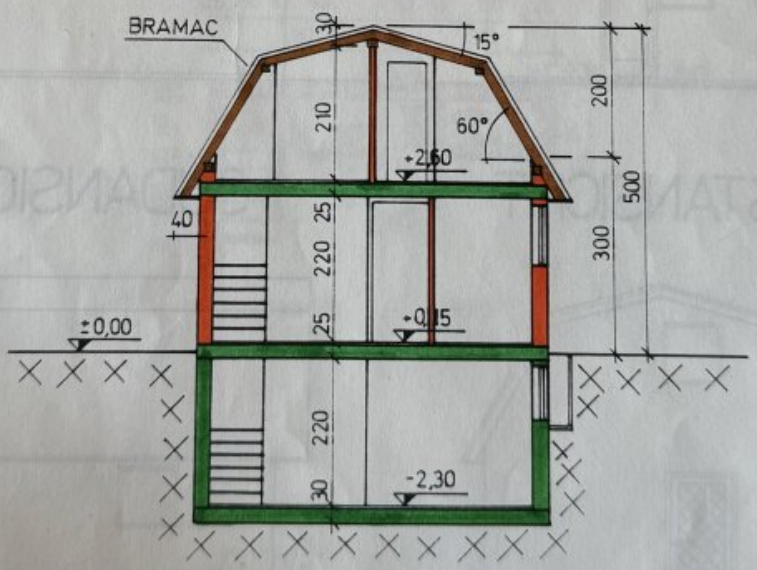
AURELIUM REAL ESTATE

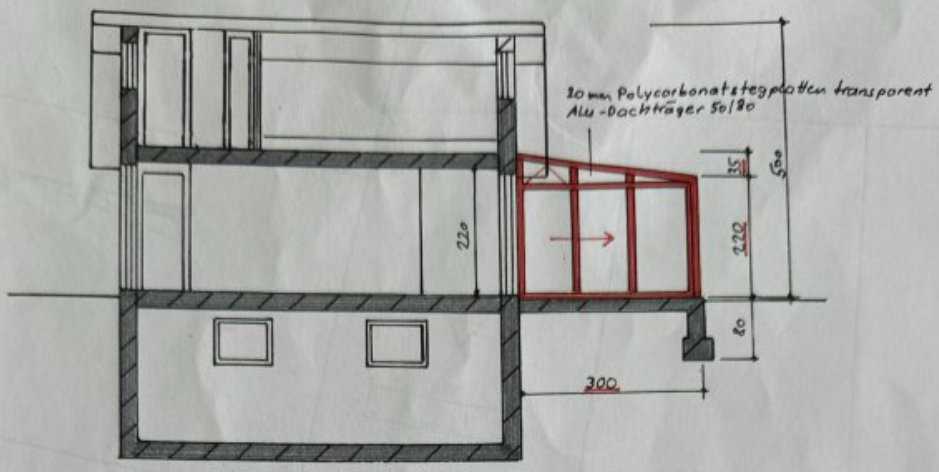
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

LAGEPLAN
M 1 : 500



SCHNITT A-B

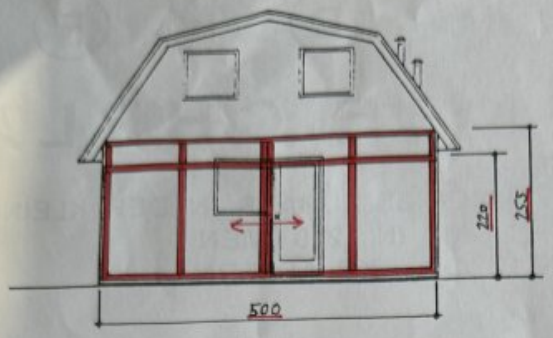




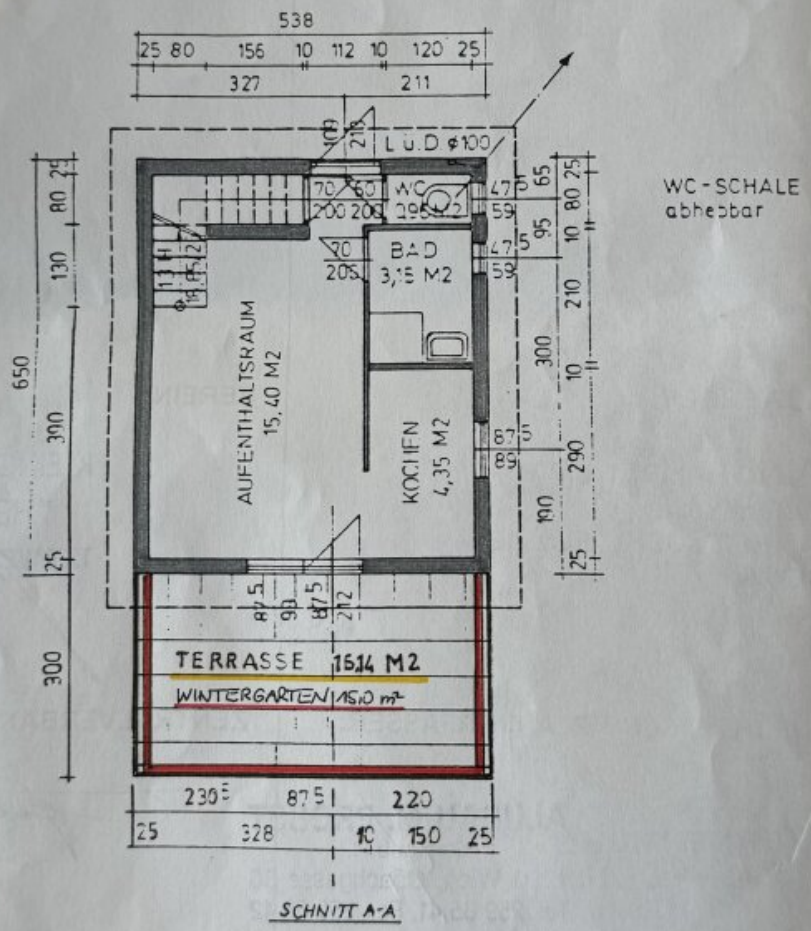
SCHNITT A-A
M 1:100

BAUBESCHREIBUNG

Aluminium-Wintergartenkonstruktion bestehend aus pulvebeschichteten Profilen, Trockenverglasung mit EPDM-Gummidichtungen, 2-fach Isolierglas.
Vorderfront 4-tlg. Schiebetüren auf kunststoffgelagerten Rollen.
Seitenfront links und rechts 3-tlg. Schiebetüren mit 3-tlg. Schrägoberlichte.
Dachkonstruktion mit Alu-Dachträgerprofilen, eingedeckt mit 20 mm Thermoclearstegplatten.
Die Befestigung der gesamten Konstruktion erfolgt mit Hilit-Toge Dübel.
Die Abdichtung mit dauerelastischem Silikon.

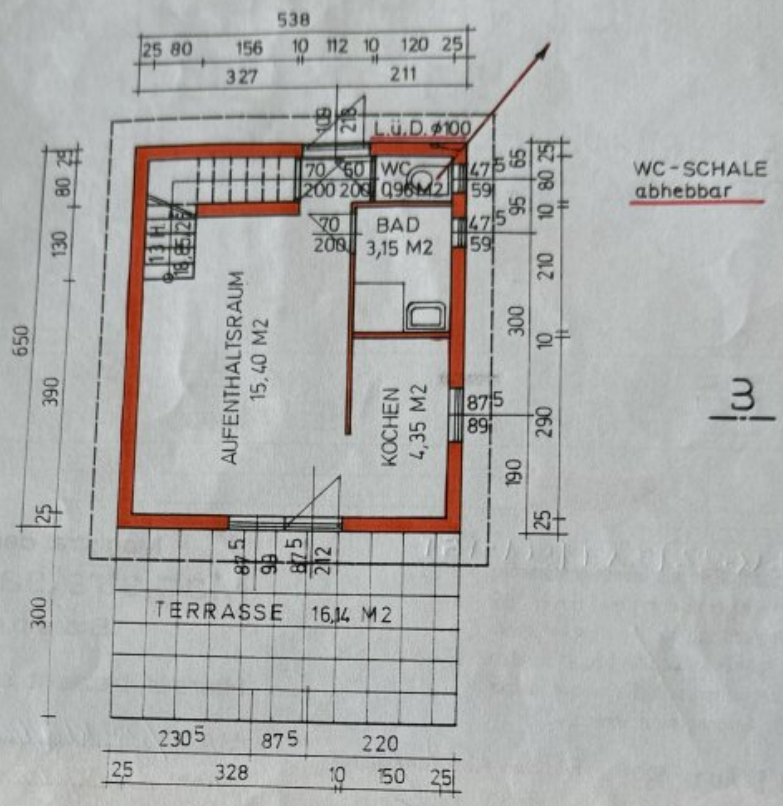


ANSICHT

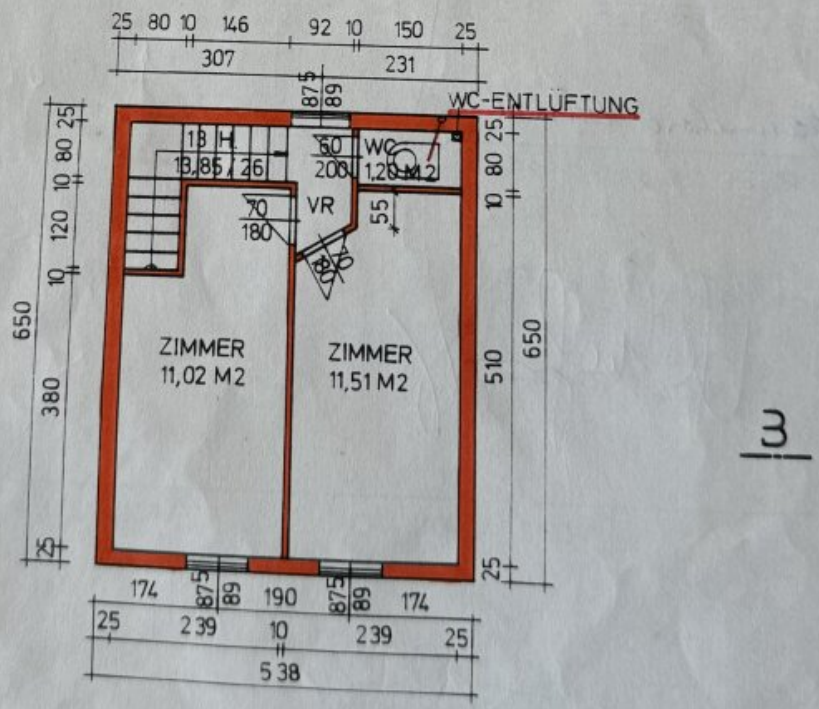


GRUNDRISS
HAINDL Hannelore
Hausfeldstrasse
KGV „HEIDJÖCHL" Parz. 19
1220 Wien

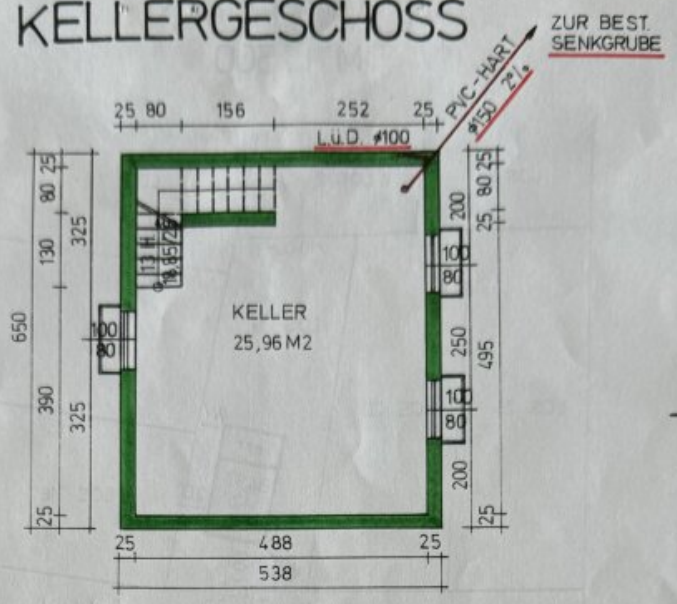
ERDGESCHOSS



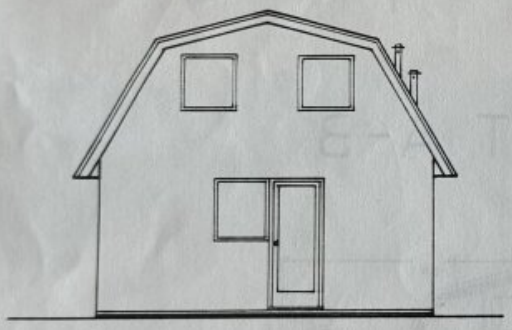
DACHGESCHOSS



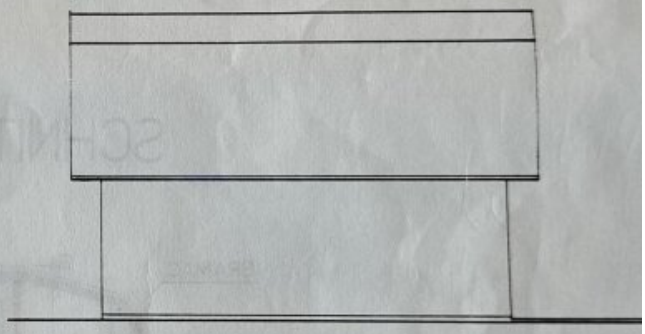
KELLERGESCHOSS



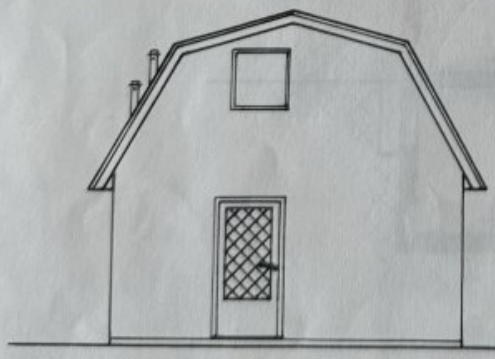
WESTANSICHT



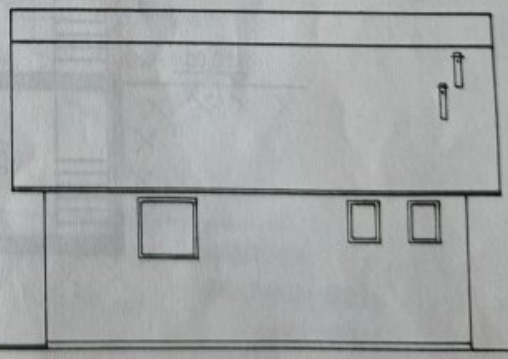
NORDANSICHT



OSTANSICHT



SÜDANSICHT



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien – einem einzigartigen Ort, der Komfort, Stil und eine hervorragende Lebensqualität vereint!

Dieses wunderschöne Haus bietet Ihnen auf 74 m² eine harmonische Kombination aus Funktionalität und Gemütlichkeit. Mit drei lichtdurchfluteten Zimmern haben Sie ausreichend Platz, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Ob als Familie, Paar oder Single – hier finden Sie den perfekten Rückzugsort, der Ihnen gleichzeitig Raum für geselliges Beisammensein bietet.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der eigene Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, frische Luft und Natur direkt vor der Tür zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen mit Freunden auf der Terrasse grillen oder einfach die Ruhe und den Blick ins Grüne genießen. Diese Auszeit im Freien wird schnell zu einem unverzichtbaren Teil Ihres Alltags.

Die praktische Aufteilung des Hauses ist durch zwei separate WCs besonders vorteilhaft, was Ihnen und Ihren Gästen zusätzlichen Komfort bietet.

Die Lage könnte nicht besser sein! Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, die Wiener Innenstadt und die Umgebung schnell und unkompliziert zu erreichen. So sind Sie sowohl im Alltag als auch in Ihrer Freizeit immer flexibel.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind nur einige der Einrichtungen, die Ihren Wohnort zu einem idealen Platz für Familien machen. Darüber hinaus sind Supermärkte und Bäckereien schnell erreichbar, sodass Sie Ihren täglichen Bedarf mühelos decken können.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und entdecken Sie, wie dieses Haus Ihr neues Traumzuhause werden kann!

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 699 11005309

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches

Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: +43 699 11005309**

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap