?Wohlfühlen zu jeder Jahreszeit – Klimatisiertes Einfamilienhaus mit Garten

Objektnummer: 6891/264

Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	102,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	453,00 m²
Kaufpreis:	630.000,00 €

Provisionsangabe:

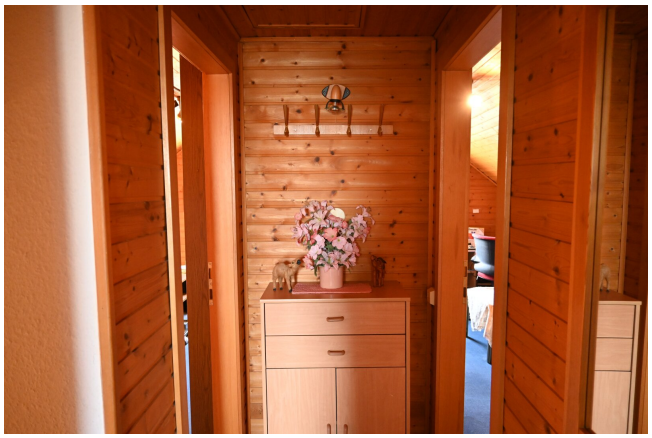
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michael Ullrich

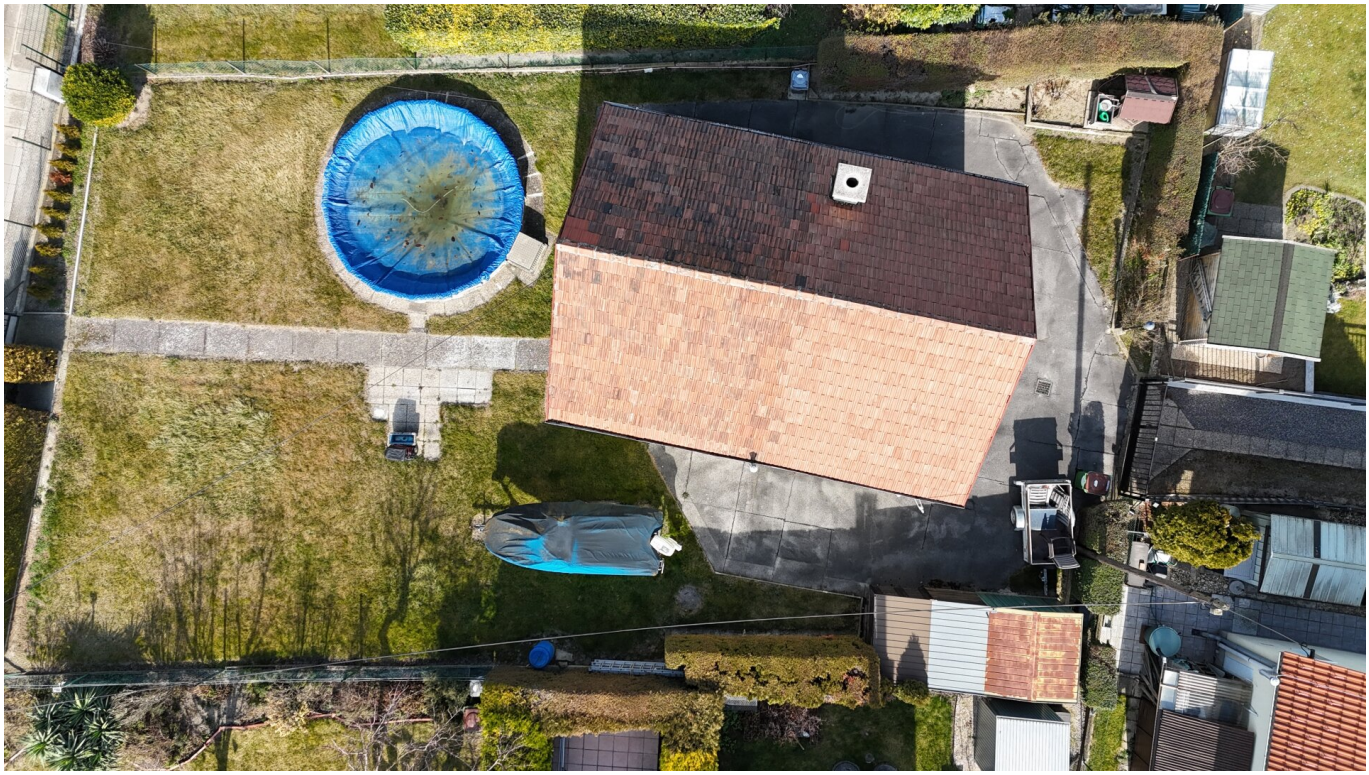
ullrich-immo GmbH
Kirchenstraße 4
2070 Retz

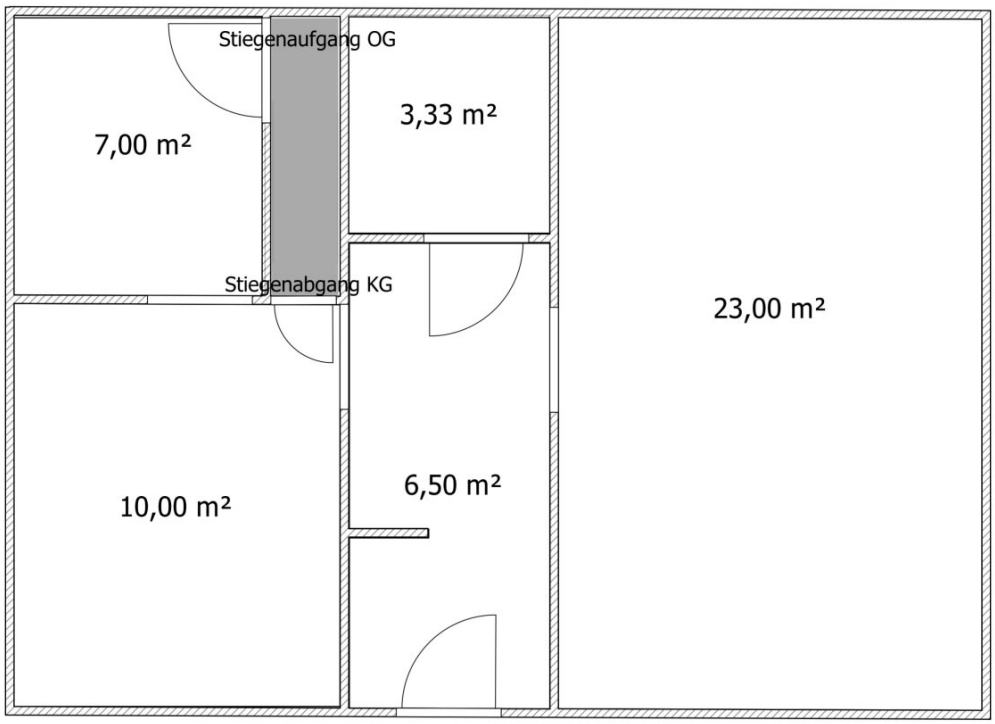
T 06644609100

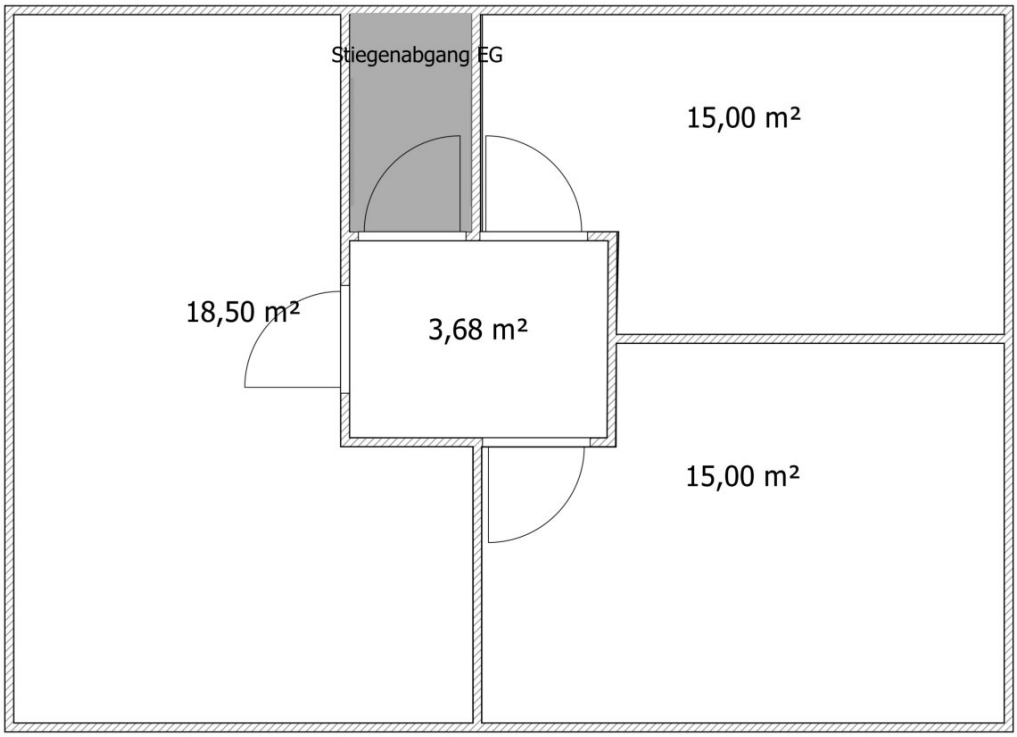


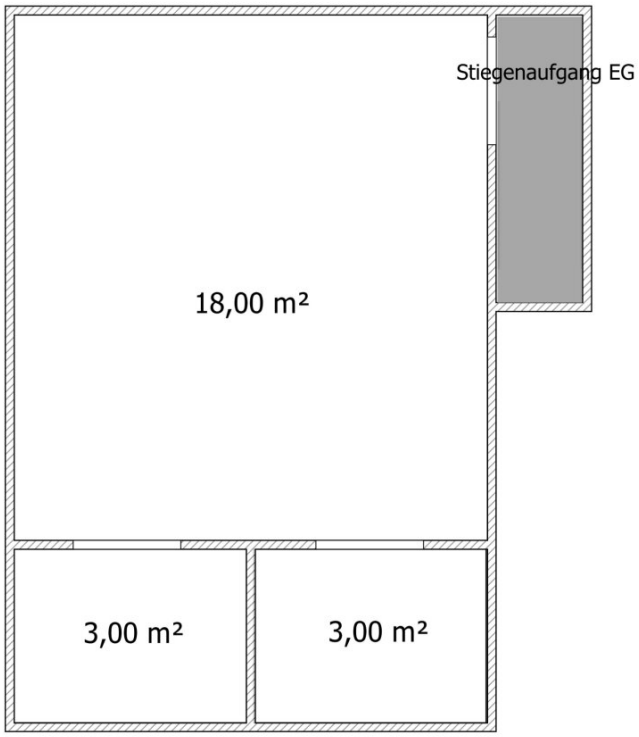
Dazzle

BAXI




Stiegenaufgang OG
7,00 m²
3,33 m²
Stiegenabgang KG
23,00 m²
10,00 m²
6,50 m²


Stiegenabgang EG
15,00 m²
18,50 m²
3,68 m²
15,00 m²


Stiegenaufgang EG
18,00 m²
3,00 m²
3,00 m²

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus, 514 m² Grundfläche, Wfl. ca. 102 m², 5 Zimmer

Willkommen in Simmering!

Dieses charmante Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine gepflegte Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Grundstück bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen und befindet sich im Eigentum - es handelt sich nicht um einen Pachtgrund. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfertig. Es handelt sich bei diesem Objekt um KEINN Pachtgrund

Raumaufteilung:

- **Kellergeschoss (KG):** Praktischer Keller mit zusätzlichem Stauraum – ideal für Lagerzwecke, Hobbys oder als Werkstatt nutzbar. Hier befinden sich zudem die Gastherme und ein Waschmaschinenanschluss.

- **Erdgeschoss (EG):** Gemütlicher Wohnbereich mit viel Tageslicht, eine funktionale Küche mit Essbereich, zwei helle Zimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

- **Obergeschoss (OG):** Drei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum. Ein besonderes Highlight ist die Infrarotkabine, die für entspannende Wellness-Momente sorgt.

Weitere Highlights:

- **Gepflegter Zustand** – laufend instand gehalten und sofort bezugsfertig

- **Klimaanlage im EG und OG** für ein angenehmes Raumklima an heißen Tagen

- **Infrarotkabine** für Entspannung und Wohlbefinden im eigenen Zuhause

- **Geringe Lärmbelastung** in einer ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung

- **Garten** samt Gartenhaus (20m²) und Pool, zudem ist das Grundstück von hinten begehbar (Mozartweg).

- **Keller** mit zusätzlichem Stauraum, Gastherme und Waschmaschinenanschluss

- **Viele Parkmöglichkeiten** in der Gasse, zudem besteht die Möglichkeit, sich auf die Warteliste für einen fixen Parkplatz setzen zu lassen

Lage und Anbindung:

Das Haus befindet sich in der **Oriongasse, 1110 Wien, Simmering** – einer beliebten Wohngegend mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel bieten eine gute Anbindung an das Stadtzentrum. Die Fahrzeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zum **Stephansplatz beträgt etwa 25 bis 30 Minuten**.

Preise

Kaufpreis: EUR 630.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Kontakt & Besichtigung: Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!