

## FAMILIENTRAUM IN BESTER LAGE - 1220 WIEN



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7939/2300161364**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,34 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,54
<b>Kaufpreis:</b>	960.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

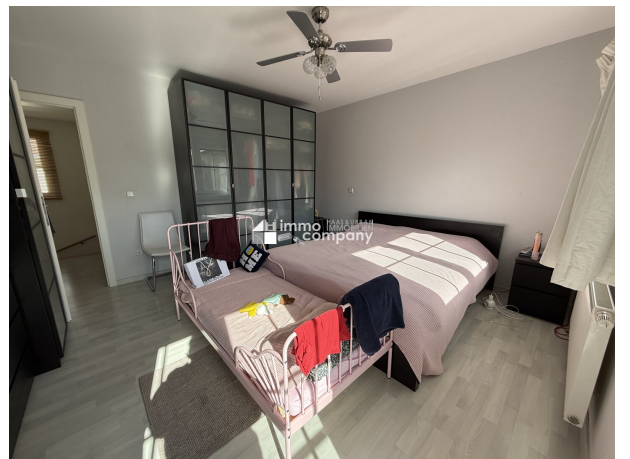


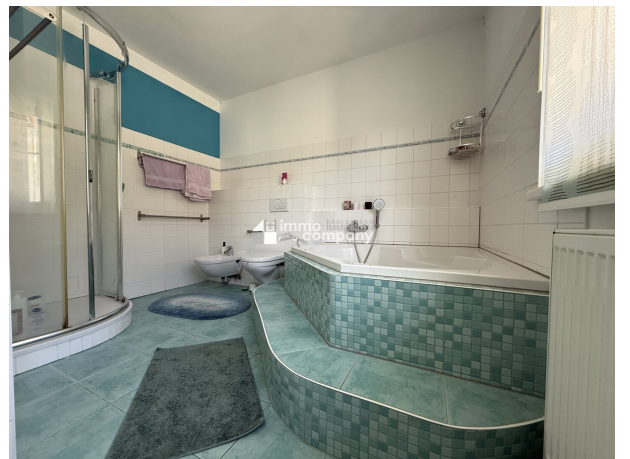
### Andreas Putz

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

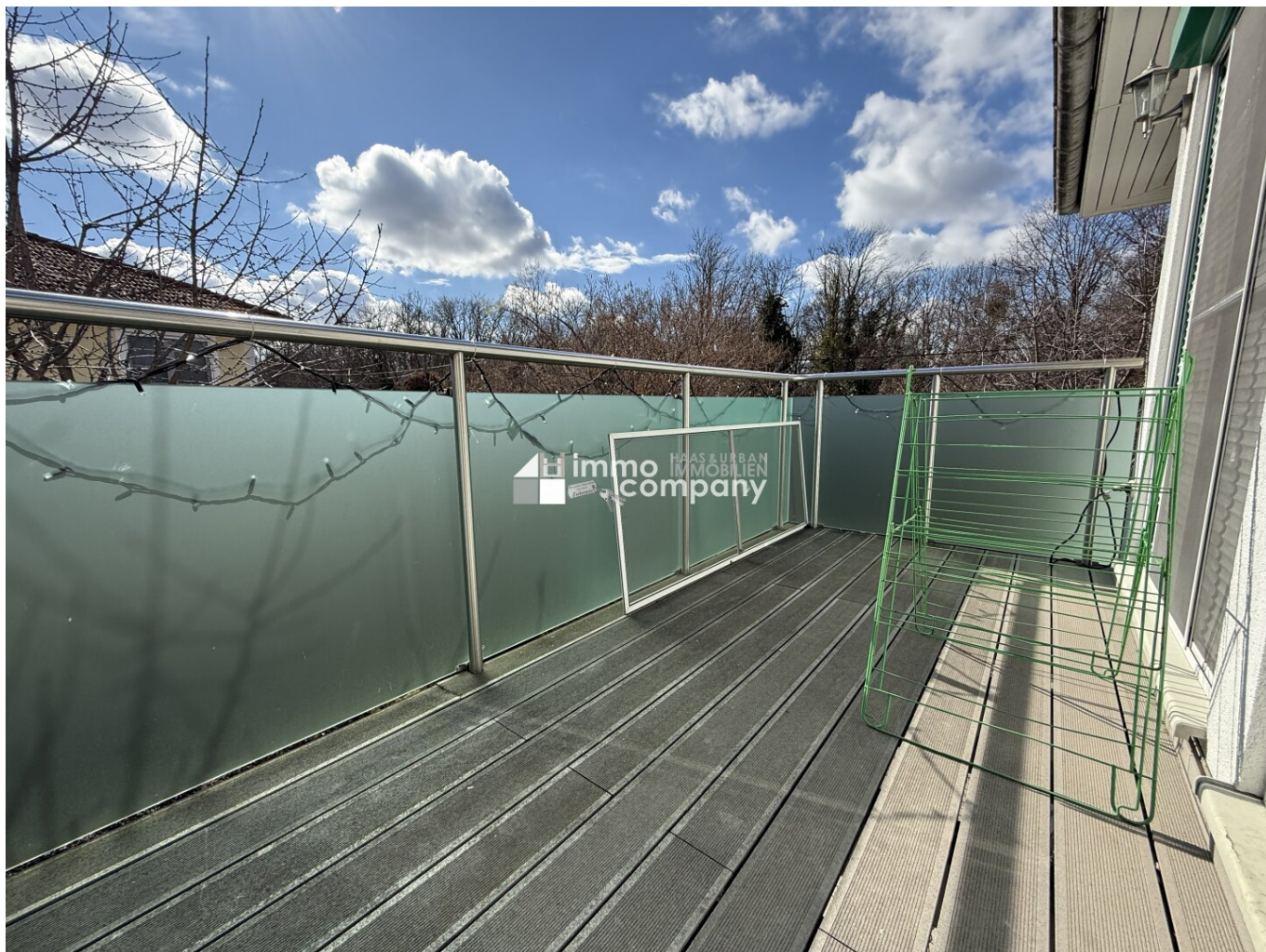
H +43 699 184 100 36

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









Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Das Haus, das vom Bauträger GLORIT im Jahr 2005 in der ruhigen Gasse im Stadtteil Aspern im 22. Bezirk von Wien erbaut wurde, besticht durch eine gelungene Kombination aus Funktionalität und Wohnkomfort. Es handelt sich um ein modernes, gut durchdachtes Gebäude mit einer großzügigen Raumaufteilung und einer insgesamt angenehmen Atmosphäre.

Mit einer **Wohnfläche von 135 m<sup>2</sup> + einer Kellerflächen von 65m<sup>2</sup>**, bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar, das Wert auf großzügige Räume legt.

Die **Grundfläche von 340 m<sup>2</sup>** ermöglicht einen Gartenbereich, der ideal für Outdoor-Aktivitäten oder zum Entspannen ist, während die **ruhige Lage in einer Gasse** für viel Privatsphäre und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Heiztechnisch wird das Haus mit **Gas über Heizkörper** versorgt. Der Keller wird ebenso mitbeheizt!

Die **vier Zimmer** bieten ausreichend Platz für ein Wohnzimmer, Schlafzimmer und zwei weitere Räume, die als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können. Die große Küche kann als Mittelpunkt des Hauses dienen und bietet eine offene Angrenzung zum Wohnzimmer.

Die ruhige Lage im **Stadtteil Aspern** ist besonders vorteilhaft für Menschen, die eine Balance zwischen städtischem Leben und Rückzug in eine ruhigere Umgebung suchen. Gleichzeitig ist das Haus gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden, sodass man schnell ins Stadtzentrum gelangen kann. Diese Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Anbindung macht das Haus zu einem idealen Rückzugsort im Wiener Stadtgebiet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap