

**GRÜNOASE! Modernes Stadtleben - Einfamilienhaus mit  
Gästehaus - Garten mit POOL!**



**Objektnummer: 1757/83**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 221,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,92
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Robin Schmidt**

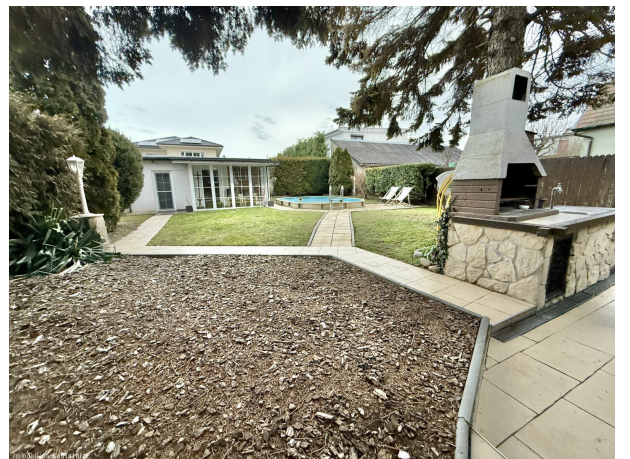
Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch

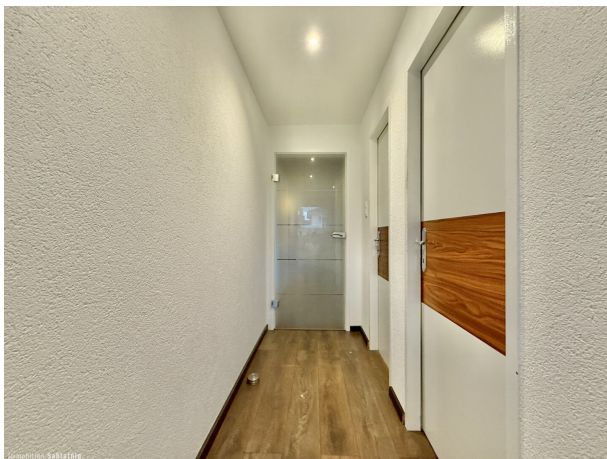
T +43676 555 39 20





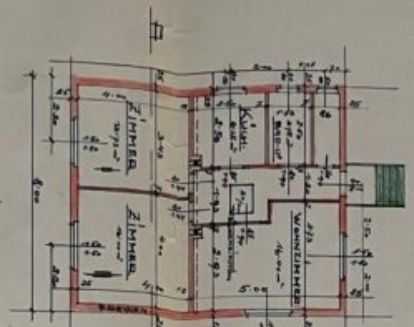
Immobilien.Sablatnig.



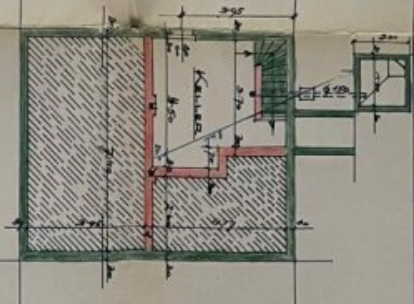




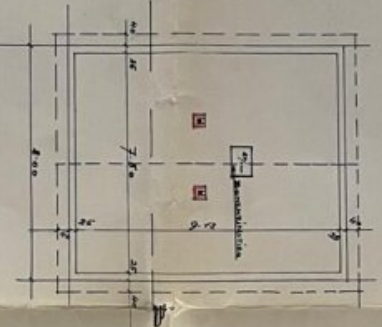
PLAN ZUR ERBAUUNG EINES SIEDLUNGSHAUSES IN WIEN-ESSLING-GUF GUT 529/123-E.Z. 1923 DER KAT. GEMEINSCHAFT FÜR HERRN U. FRAU KONRAD U. AMALIA PINNEBACH IN WIEN-XX-OTTMARGRASSE 15/2



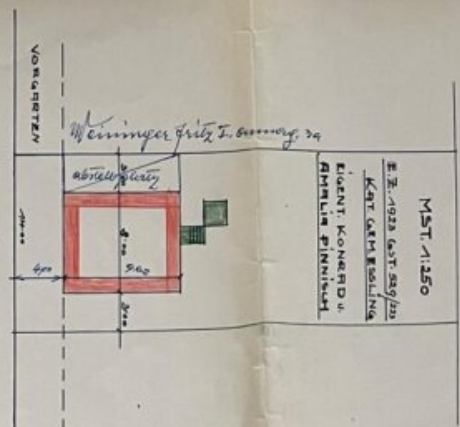
ERDGESCHOSS



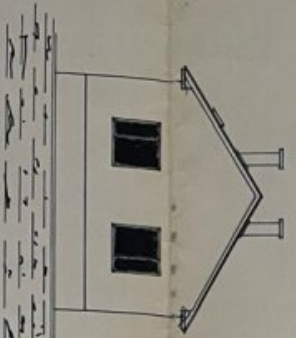
KELLER-UNDGRUNDWENTE



DRÜBBODEN

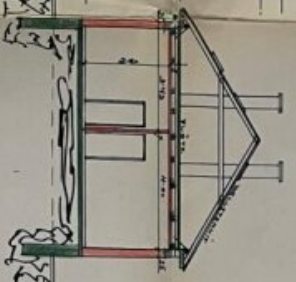


GÄNSELBÄUMCHENWEG



VORDERANSICHT

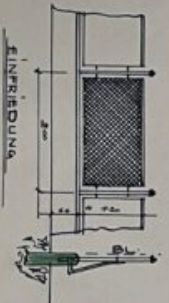
GRUNDFLÄCHE 516,00 m<sup>2</sup>  
 VERBAUBL. 76,40 m<sup>2</sup>  
 VERB. FLÄCHE 43,90 m<sup>2</sup>  
 UMBBAUTER RAUM 524,50 m<sup>2</sup>



SCHNITT-R-B



SEITENANSICHT



EINFRIEDUNA

PLANNER U. BAUFÜHRER:

STADTBÄAUFSEHER  
 HANS HORAK  
 Wien, XXIII, Gumpoldsdorf  
 12. 12. 1923

BAUWERBER:

Ing. Franz Schmitt  
 Franz Schmitt

## Objektbeschreibung

Suchen Sie nach einem gemütlichen und gepflegten Einfamilienhaus in einer ruhigen und grünen Umgebung? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Dieses tolle Haus bietet Ihnen viel Platz für ihre Familie!

### Eckdaten im Überblick:

- BJ 1970
- Ca. 519 m2 Grundfläche Ca. 122 m2 Wohnfläche 3 Zimmer
- Garage
- Grillplatz
- Gästehaus mit Bad Großer Garten mit POOL Sonnige Terrasse

Das Haus verfügt über 3 Zimmer und ist in einem ausgezeichneten Zustand. Die helle und freundliche Atmosphäre lädt direkt zum Wohlfühlen ein. Egal, ob Sie eine Familie sind oder einfach nur mehr Platz für sich alleine suchen, dieses Haus bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohl zu fühlen. Besonders attraktiv ist der großzügige Garten mit Pool, der zu gemütlichen Grillabenden mit Freunden und Familie einlädt. Eine Terrasse ist ebenfalls vorhanden, wo Sie die Sonnenstrahlen genießen und den Blick auf das grüne Umland schweifen lassen können. Das Haus ist nicht nur von außen wunderschön, sondern auch im Inneren überzeugt es durch eine hochwertige Ausstattung. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett verlegt und sorgen für ein modernes und stilvolles Ambiente. Die Zentral-Heizung läuft mit Gas und sorgt für eine angenehme Wärme in den kalten Wintermonaten. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Dusche. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken.

Weitere Annehmlichkeiten dieses Hauses sind die 2 WCs sowie der außenliegende Sonnenschutz, der für angenehme Temperaturen im Sommer sorgt. Auch für Ihre Unterhaltung ist gesorgt, da das Haus über einen Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss verfügt. Die Lage dieses Einfamilienhauses ist einfach perfekt. Sie genießen hier die Ruhe und den grünen Ausblick, sind aber dennoch gut angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in



unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die Innenstadt von Wien. Überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Dieses Einfamilienhaus ist eine einzigartige Gelegenheit, um Ihren Traum vom Eigenheim wahr werden zu lassen. Für weitere Fragen und Informationen steht Ihnen **Daniel Robin Schmidt** unter **+43 676 555 39 20** zur Verfügung.

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.

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