

**Schickes HAUS in sehr gutem Zustand ++ großartiger
Garten ++ KFZ Stellplatz**



Objektnummer: 5570/489

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ludwig-von-Höhnel-Gasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m²
Nutzfläche:	72,55 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	418,00 m²
Keller:	23,89 m²
Kaufpreis:	448.900,00 €
Betriebskosten:	156,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







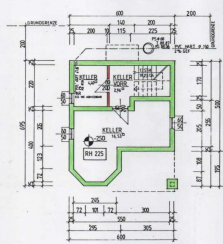




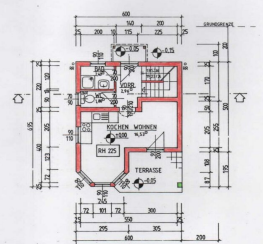




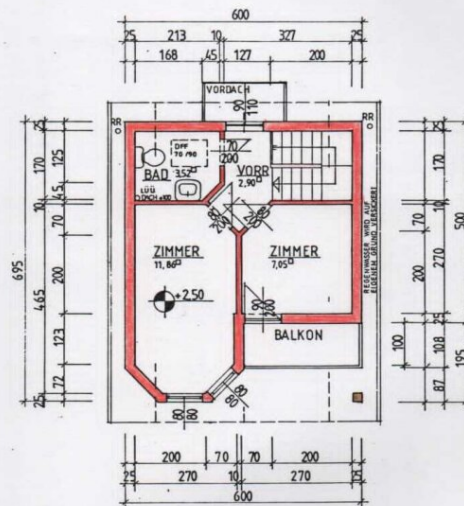




KELLERGESCHOSS

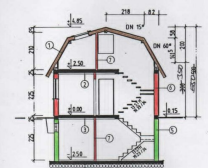
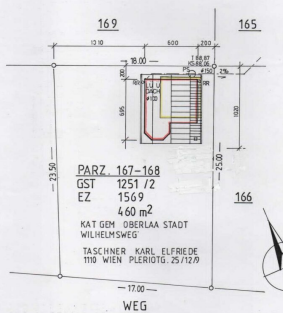


ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

LAGEPLAN M 1:200



SNITT

1. DACHGESCHOSS	2. DACHGESCHOSS	3. DACHGESCHOSS
Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
11.86 m²	7.65 m²	3.52 m²
Balkon	Balkon	Balkon
1.00 m²	1.00 m²	1.00 m²
Stiege	Stiege	Stiege
1.00 m²	1.00 m²	1.00 m²
Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
11.86 m²	7.65 m²	3.52 m²
Balkon	Balkon	Balkon
1.00 m²	1.00 m²	1.00 m²
Stiege	Stiege	Stiege
1.00 m²	1.00 m²	1.00 m²
Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
11.86 m²	7.65 m²	3.52 m²
Balkon	Balkon	Balkon
1.00 m²	1.00 m²	1.00 m²
Stiege	Stiege	Stiege
1.00 m²	1.00 m²	1.00 m²

Objektbeschreibung

Diese charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihr Traumhaus zu verwirklichen. Es hat einen über 400 m² großen Garten in Ruhelage, der als Highlight der Immobilie zu bezeichnen ist.

RÄUMLICHE AUFTEILUNG DES HAUSES:

- Erdgeschoß: 23,69 m² plus 6 m² Terrasse (Wohnzimmer, Badezimmer mit Dusche und Waschbecken, separates WC)
- 1. Stock: 25,33 m² plus 3 m² Balkon (2 Zimmer + Badezimmer mit WC)
- Kellerfläche: 23,89 m² (2 Räumlichkeiten)

Mit den 2,5 Zimmer bietet Ihnen die Liegenschaft genügend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Falls es für Sie zu klein ist, kann man es noch immer sich überlegen, ob ein kompletter Abbruch mit einem Neubau Sinn machen würde für Sie.

Es kommen in etwa € 150 monatliche Kosten auf Sie zu, wo Sie Betriebskosten, wie Wasser, Müll, Schneeräumung etc. sowie Grundsteuer abgedeckt haben.

Besonders beeindruckend ist der wunderschöne großzügige Garten, der Ihnen und Ihrer Familie viel Platz für Aktivitäten im Freien bietet und den man sich mit Thujenbäume sehr privat machen könnte. Hier können Sie gemütliche Grillabende veranstalten, Ihre Kinder können spielen und toben oder Sie können einfach nur die Sonne genießen.

Auch ein Stellplatz für Ihr Auto ist vorhanden, was in einer Großstadt wie Wien ein echtes Luxusgut darstellt.

Beheizt wird das Objekt mittels Elektroheizungen. Die etwas ältere, jedoch einwandfrei

funktionierende Einbauküche bietet viel Stauraum und Platz zum Kochen und Backen, wird aber vermutlich komplett erneuert werden, wenn Sie nach einer modernen Küche verlangen. Das Badezimmer verfügt über ein kleines Fenster und eine Dusche im EG. Zusätzlich gibt es noch zwei WCs, eines im EG und eines am 1. Stock, was besonders praktisch ist. Die Kunststofffenster sorgen für eine gute Isolierung und lassen ausreichend Licht in die Räume.

Die Lage des Hauses ist einfach unschlagbar. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung (Bus, U-Bahn, Bahnhof, Autobahnanschluss) sind Sie bestens vernetzt und erreichen schnell und bequem alle wichtigen Hotspots der Stadt. Auch die Infrastruktur ist ideal. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Universitäten und Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Wien! Mit viel Potenzial und einer unschlagbaren Lage ist dieses Einfamilienhaus der perfekte Ort, um Ihre Träume wahr werden zu lassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dem Charme und den Möglichkeiten dieses Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap