

Traumhaus in Toplage mit Swimmingpool



Objektnummer: 6924/291

Eine Immobilie von Kahler Real Gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,37 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	45,67 m ²
Heizwärmebedarf:	D 100,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	92,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kahler

Kahler Real GmbH



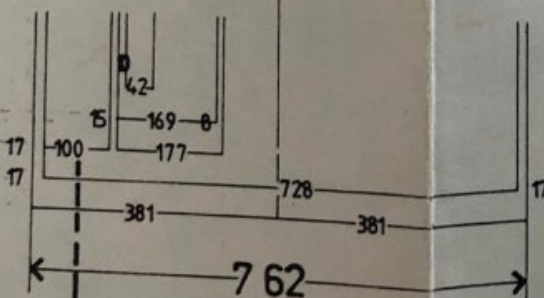






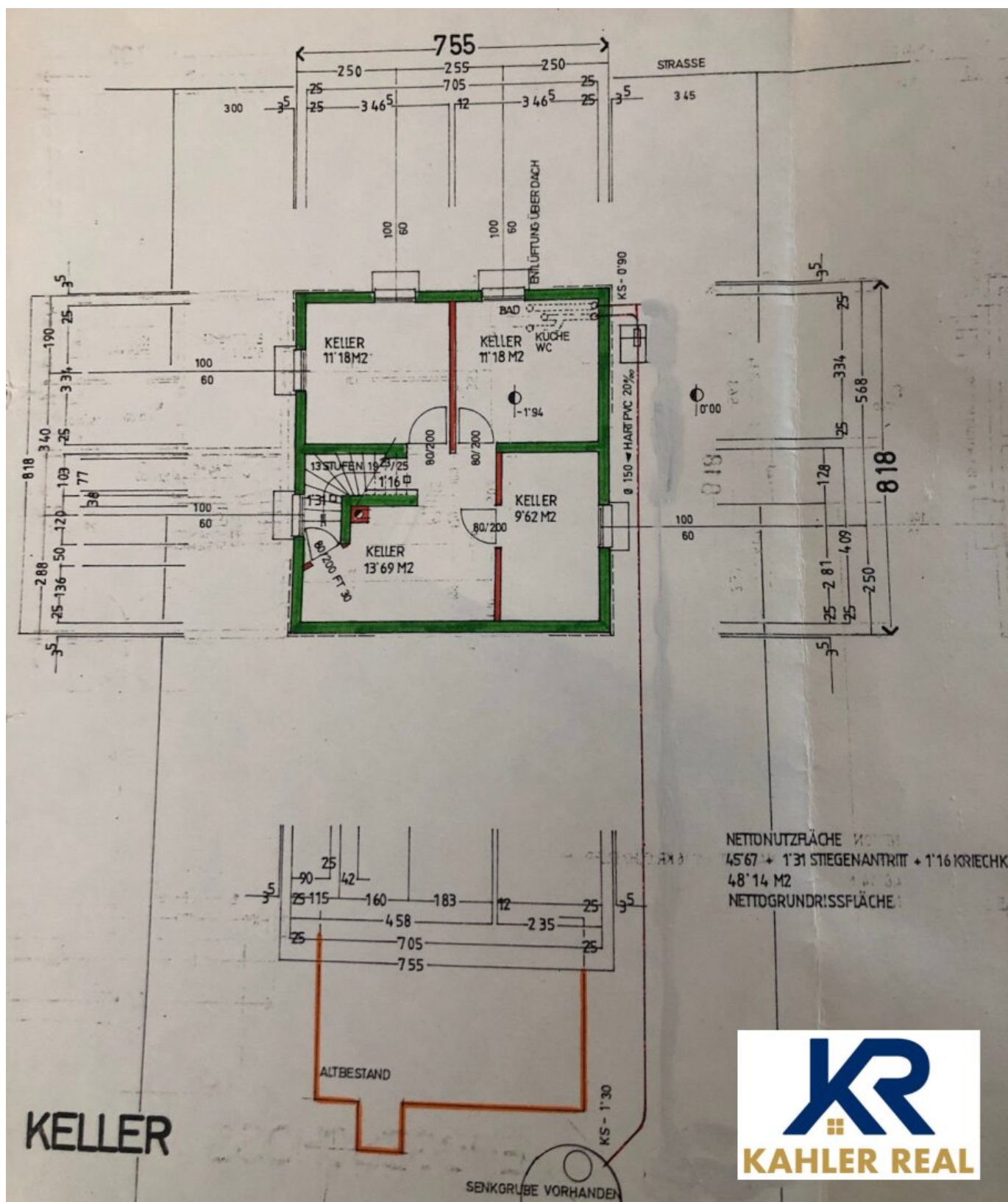
A hand-drawn diagram of a door frame with a total width of 762mm. The diagram includes the following dimensions and labels:

- Top Dimensions:**
 - Left side: 130
 - Middle: 251
 - Right side: 381
- Internal Vertical Dimensions:**
 - Left side: 231
 - Middle: 299
 - Right side: 162
- Bottom Dimensions:**
 - Left side: 116, 132
 - Middle: 116, 132
 - Right side: 59, 58
- Other Labels:**
 - Top center: 762
 - Left side: 17
 - Right side: 17, 8



ERDGESCHOSS





NETTONUTZFLÄCHE: 45'67 + 1'31 STIEGENANTRITT + 1'16 KRIECHK
48'14 M2
NETTOGRUNDRISSFLÄCHE:



Objektbeschreibung

Auskunft Herr Andreas Kahler [0664/33 11 333](tel:06643311333)

Terrasse: 8,60m²

Swimmingpool: 9,55m x 4,00m

Raumaufteilung:

Wohnzimmer - 2 Schlafzimmer - Kinderzimmer - Arbeitszimmer- Küche - Abstellraum -
Badezimmer mit WC - WC - 2 Vorräume

kurz Beschreibung:

Baujahr 1981 - Massivbau - Heizung: Gaszentralheizung - Fenster: Holzisolierglasfenster -
Böden: Parkett, Teppich, Fliesen

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien!

Diese wunderschöne Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Wohnen wünschen können. Mit einer Gesamtfläche von 101,37m² und 4 geräumigen Zimmern ist dieses Haus perfekt geeignet für Familien oder Paare, die viel Platz und Privatsphäre benötigen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Wien, die für ihre grünen und ruhigen Straßen bekannt ist. Der Kaufpreis von 595.000,00 € macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition in eine der begehrtesten Städte Europas. Mit einer großzügigen Terrasse, einem Stellplatz und gleich 2 WCs bietet dieses Haus eine Fülle von Annehmlichkeiten, die Ihren Alltag erleichtern werden.

Der Grünblick von der Terrasse aus ist atemberaubend und lädt dazu ein, entspannte Abende im Freien zu genießen. Egal ob beim Grillen mit Freunden oder beim gemütlichen Frühstück mit der Familie - hier werden Sie sich rundum wohlfühlen. Die moderne und gepflegte Einbauküche ist perfekt ausgestattet und bietet viel Stauraum für Ihre Kochutensilien.

Das Haus ist in einem ausgezeichneten Zustand und wurde stets liebevoll gepflegt. Die hochwertigen Materialien wie Fliesen, Parkett und Teppichboden verleihen dem Haus ein elegantes und gemütliches Ambiente. Die Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und lässt die Heizkosten niedrig halten.

Besonders hervorzuheben ist der Westbalkon/-terrasse, der Ihnen einen herrlichen Blick auf die grüne Umgebung bietet. Hier können Sie die Sonnenuntergänge genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Auch das Badezimmer mit Fenster ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Hier können Sie entspannte Bäder nehmen und sich rundum wohlfühlen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend - eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die Innenstadt. Auch in der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten über Schulen bis hin zu Kindergärten und sogar einer Universität.

Nutzen Sie die Gelegenheit und werden Sie stolzer Besitzer dieses wunderschönen Hauses in 1220 Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer

Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap