

**Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte in absolut ruhiger Lage des 14. Bezirks!**



**Objektnummer: 1672/41**

**Eine Immobilie von Twin Handels GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	177,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>Heizkosten:</b>	50,00 €
<b>USt.:</b>	24,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Abdo El Rashidy**

Twin Handels GmbH  
Habsburgergasse 2 / 1

1010 Wien

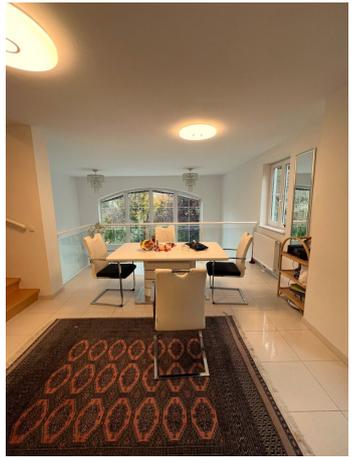
H +43 660 150 63 60

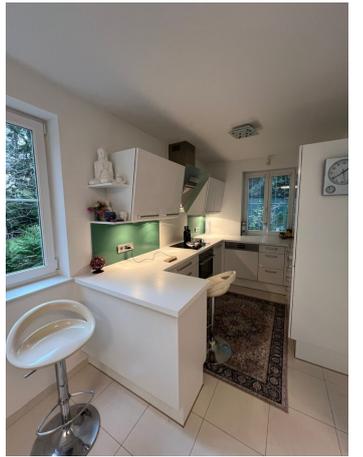
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

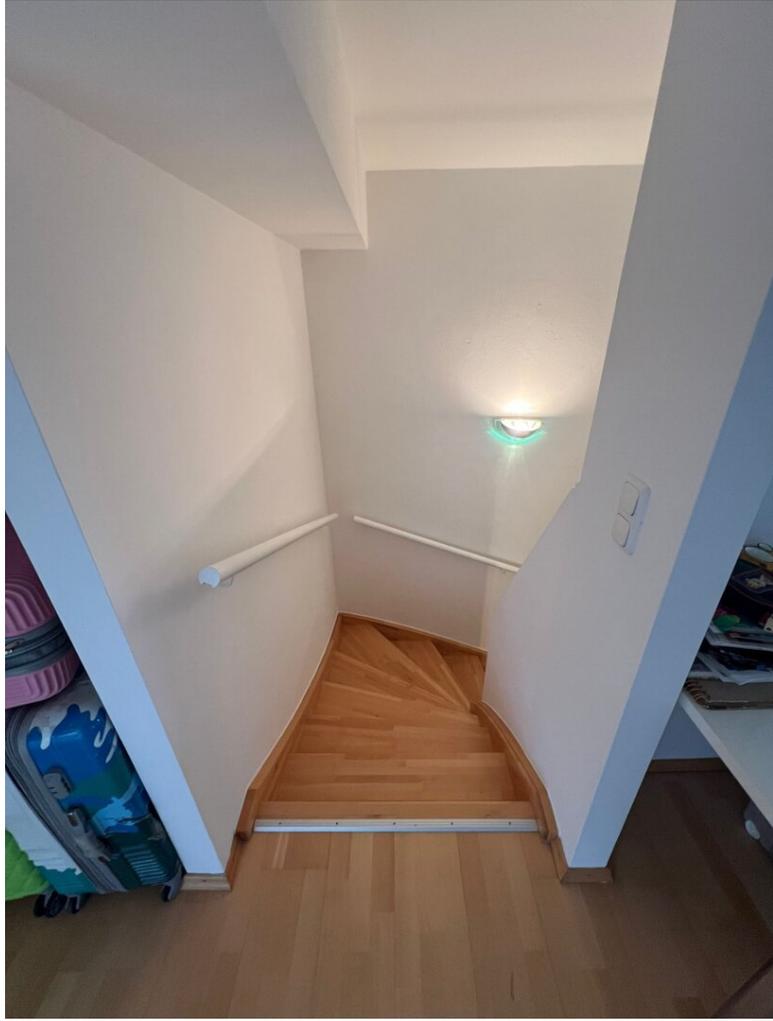


termin zur

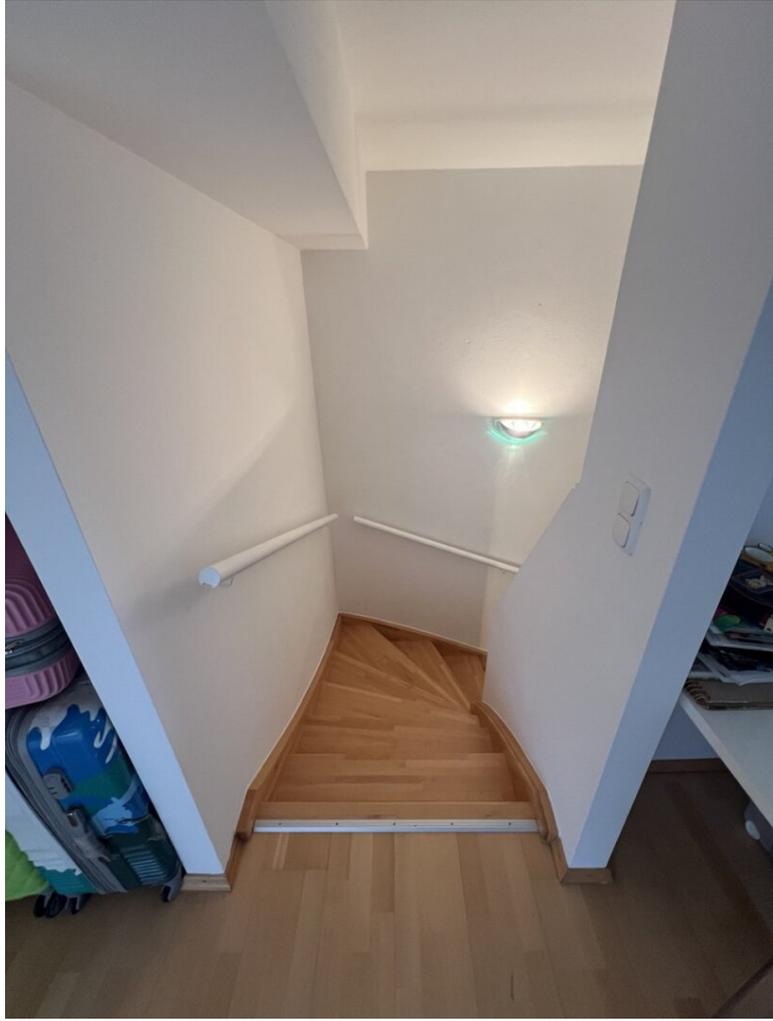














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien! Diese wunderschöne Doppelhaushälfte im beliebten 14. Bezirk bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr Traumhaus wünschen können. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 177m<sup>2</sup>, vier Zimmern und einem gepflegten Zustand ist diese Immobilie perfekt für Familien, Paare oder auch Einzelpersonen, die viel Platz und Komfort schätzen.

Betreten Sie das Haus und lassen Sie sich von dem einladenden Eingangsbereich begrüßen, der direkt in den geräumigen Wohnbereich führt. Hier finden Sie ausreichend Platz zum Entspannen, Essen und Genießen mit Familie und Freunden. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten einen malerischen Ausblick auf die umliegende grüne Landschaft. An warmen Tagen können Sie die Terrasse nutzen, die sich ideal für Grillabende oder entspannte Stunden im Freien eignet.

Die Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum für Ihre Kochutensilien. Das angrenzende Esszimmer ist der perfekte Ort für gemeinsame Mahlzeiten und Gespräche. Von hier aus haben Sie auch Zugang zum Garten, der mit einer gepflegten Rasenfläche und einer Vielzahl von Pflanzen und Blumen ein wahrer Traum für Naturliebhaber ist.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer, die alle hell und geräumig sind. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer, das mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist. Alle Zimmer sind mit hochwertigen Böden ausgestattet, darunter Fliesen, Laminat, Parkett und Teppichboden. Dies sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und macht Ihr Zuhause noch gemütlicher.

Das Haus verfügt außerdem über eine Etagenheizung, die mit Fernwärme betrieben wird und somit für ein angenehmes Raumklima sorgt. Das Bad mit Fenster ist ein weiteres Highlight, das für ausreichend Belüftung und natürliches Licht sorgt.

Die Lage dieses Hauses ist ideal für alle, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Umgebung suchen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle direkt vor der Haustür und einem Bahnhof in der Nähe. Auch für Familien ist diese Immobilie perfekt geeignet, da sich in der Nachbarschaft eine Apotheke, eine Schule und eine Universität befinden. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe, so dass Sie alle Besorgungen bequem erledigen können.

Wir laden Sie herzlich dazu ein, diese wunderschöne Doppelhaushälfte in 1140 Wien zu besichtigen und sich selbst von ihrem Charme und Potenzial zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihr neues Traumhaus!

## **HINWEISE!!**

### **Haftungsausschluss zum Inserat:**

**Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten. Gezeigte Bilder können Visualisierungen sein, wodurch Abweichungen bei der tatsächlichen Ausführung möglich sind.**

### **Unser Team ist für Sie da!**

#### **Haben Sie noch nicht die passende Immobilie gefunden?**

Wir bieten Ihnen einen exklusiven Service, bei dem Sie **vor allen anderen** über neue Immobilienangebote informiert werden. Erstellen Sie einfach Ihren persönlichen Suchagenten auf unserer Website und erhalten Sie maßgeschneiderte Vorschläge direkt in Ihr Postfach – exklusiv und vorab. Besuchen Sie uns auf [www.twinreal.at](http://www.twinreal.at), um mehr zu erfahren.

#### **Sind Sie auf der Suche nach Ihrer Traumimmobilie ?**

Dann lohnt sich ein Blick auf unsere Website. Dort finden Sie eine große Auswahl an hochwertigen Immobilien für Kauf oder Miete. Entdecken Sie, was wir Ihnen zu bieten haben, und lassen Sie sich inspirieren: [www.twinreal.at](http://www.twinreal.at).

#### **Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Mit unserer Erfahrung und einem breiten Netzwerk unterstützen wir Sie bei der schnellen und erfolgreichen Vermarktung. Kontaktieren Sie uns für eine professionelle Beratung – wir begleiten Sie durch den gesamten Prozess.

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 <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap