

JETZT ODER NIE - TOLLES HAUS MIT GROSSEM GARTEN IN WIEN



Objektnummer: 6352/2188

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	440,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 277,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 6,00
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 680 3221752
H +43 67761616848









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Immobilie im 11. Bezirk bietet nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine idyllische Lage mit perfekter Anbindung an die Stadt. Das Haus mit großem Garten überzeugt durch die ruhige Umgebung im Herzen Wiens.

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: +43 677 62026546**

Highlights

- Haus mit 80 m² Wohnfläche und 2 Zimmer
- Garten 440 m²
- Terrasse 20 m²
- Nebengebäude mit 2 Zimmer und ebenso einer Fußbodenheizung
- elektrische Rolläden an allen Fenstern

Beim Betreten des Hauses werden Sie direkt vom geschmackvoll gestalteten Eingangsbereich empfangen, der bereits einen Vorgeschmack auf die hochwertige Ausstattung des gesamten Hauses bietet. Das großzügige Wohnzimmer ist der perfekte Ort, um sich nach einem langen Tag zu entspannen oder gemeinsame Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Dank der Fußbodenheizung werden Sie dabei stets eine angenehme Wärme genießen.

In der Einbauküche können Sie Ihre kulinarischen Kreationen zaubern und diese anschließend auf der gemütlichen Terrasse oder im Garten genießen. Der perfekte Ort für ein ausgiebiges Frühstück oder einen BBQ-Abend mit Freunden.

Das Haus verfügt über zwei geräumige Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Fenster und hochwertigen Materialien ausgestattet, die für ein luxuriöses Ambiente sorgen. Auch an praktische Details wurde gedacht, wie zum Beispiel an Rollläden für eine angenehme Verdunkelung im Hauptgebäude.

Das Haus ist in massiver Ziegelbauweise errichtet und verfügt über eine Infrarotheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Neben dem Hauptgebäude befindet sich ein Nebengebäude mit 2 Zimmer, das Zimmer mit Waschbecken ist ebenso mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Lage des Hauses ist optimal für alle, die einerseits die Ruhe und Natur schätzen, aber andererseits nicht auf die Vorzüge der Stadt verzichten möchten. Die Verkehrsanbindung ist mit Bus und Straßenbahn bestens gegeben, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt gelangen. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zudem alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und vieles mehr. Auch für Familien ist diese Lage ideal, da Schulen und Kindergärten in der Nähe sind.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Haus inmitten der pulsierenden Stadt Wien begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Eine Investition in diese Immobilie ist nicht nur eine Investition in ein Zuhause, sondern auch in eine erstklassige Lebensqualität. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Interessiert?

Wir freuen uns über Ihre **unverbindliche Anfrage** über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **+43 67762026546**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap