

## **Haus mit Garten und Kuschelecken ohne Ende!**



**Objektnummer: 16352**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wolfgang-Mühlwanger-Straße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	186,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	120,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	119,00 m <sup>2</sup>
Keller:	54,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	780.000,00 €
Betriebskosten:	73,10 €
USt.:	9,40 €
Provisionsangabe:	

28.080,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Evelyne Eisele-Bruckböck**

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4  
2331 Vösendorf







EiseleREAL



EiseleREAL



EiseleREAL







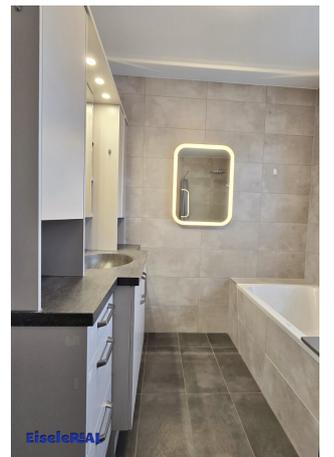
EiseleREAL



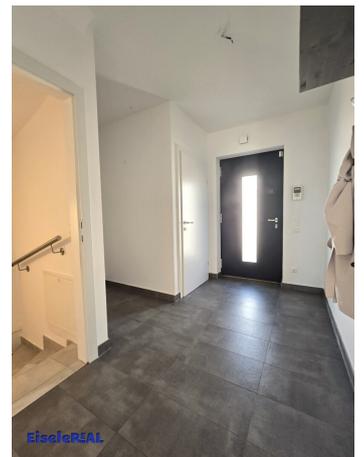
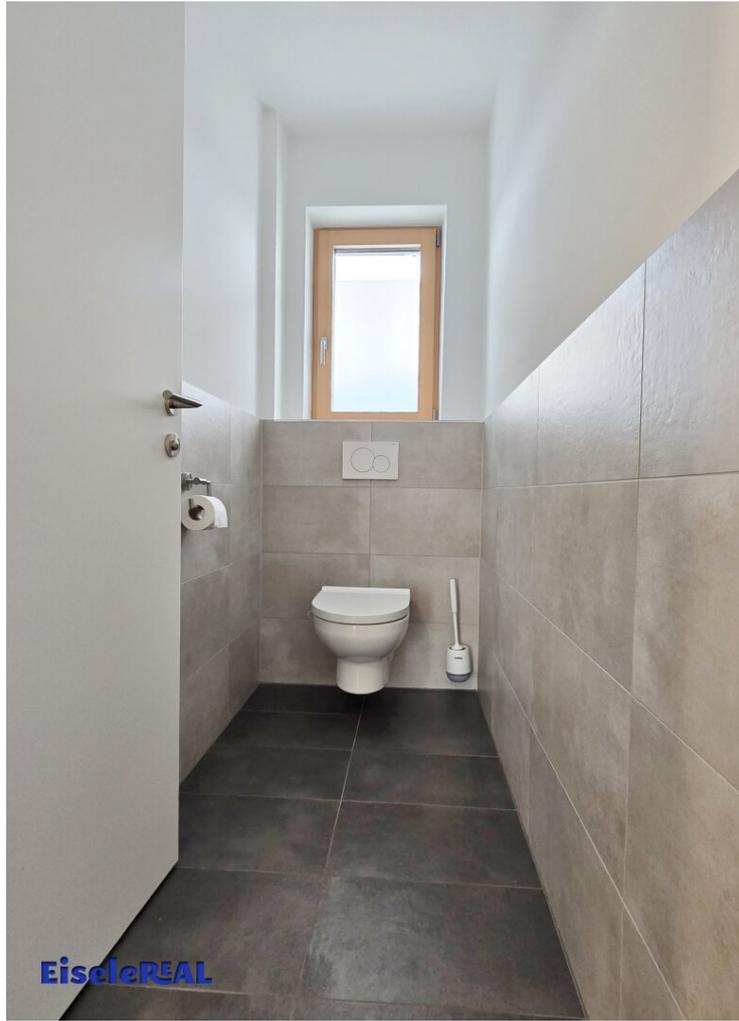
EiseleREAL



EiseleREAL













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses gemütliche **freistehende Ziegelmassiv-Reihenhaus - mit überdachtem Carport** - und bietet Ihnen auf 3 Etagen ein wunderbares Zuhause und Platz für die ganze Familie.

Es wurde 2016 in **MASSIVBAUWEISE** errichtet und besticht durch die **optimale Raumaufteilung**.

Der geräumige 52m<sup>2</sup> große Wohn/Ess/ Küchenbereich ist ein gemütlicher Familienmittelpunkt.

Das Haus bietet Ihnen **Lebensqualität Pur auf 3 Etagen!**

Die Busverbindungen 99B; 99A bringen Sie zur U-Bahn - Station Seestadt sowie Bahnhof Aspern Nord.

**Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:**

**im unteren Bereich:**

- herrlicher Wohn/Ess/Küchenbereich mit Ausgang in den gemütlichen Garten
- hochwertige große Küche mit Steinarbeitsplatte
- Terrassenfläche mit elektrischer Sonnenbeschattung
- geräumiger Eingangsbereich
- WC mit Handwaschbecken und Fenster
- Abgang in den Keller

**im oberen Bereich:**

- 3 gemütliche Schlafzimmer
- geräumiges Vorzimmer
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken mit Verbau und Fenster
- Ausziehleiter zum Spitzboden

**im Kellerbereich:**

- der Keller wurde bereits in mehrere Räume unterteilt
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluss

**weitere Highlights:**

- BWT Anlage
- Heizungsart: Luft-Wärmepumpe von Vaillant - Fußbodenheizung (Kühlung möglich)
- Photovoltaik Anlage mit Fronius Wechselrichter
- Klimaanlage in allen Wohnräumen
- Alarmanlage
- Strom Notausschalter

- Elektrische Rollläden
- Starkstromanschluss
- und, und, und .....

Für Fragen sowie für einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und freue mich auf Ihre Anfrage.

Evelyne Eisele-Bruckböck'

Mobil: 0676 / 777 77 88

evelyne.eisele@eiselereal.at

www.eiselereal.at

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <4.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap