

## WOLFERSBERG - EINFAMILIENHAUS



**Objektnummer: 7846/137**

**Eine Immobilie von ZEITWERT Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1987                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 146,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 172,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 3  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1  |
| <b>Garten:</b>                       | 293,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 57,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,63                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 869.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nina Bachinger**

ZEITWERT Immobilien e.U.

Novara  
1020 V  
T +43  
Gerne  
Verfüg

















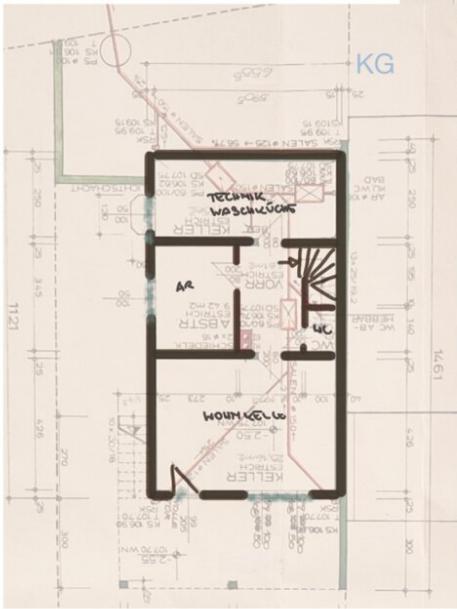
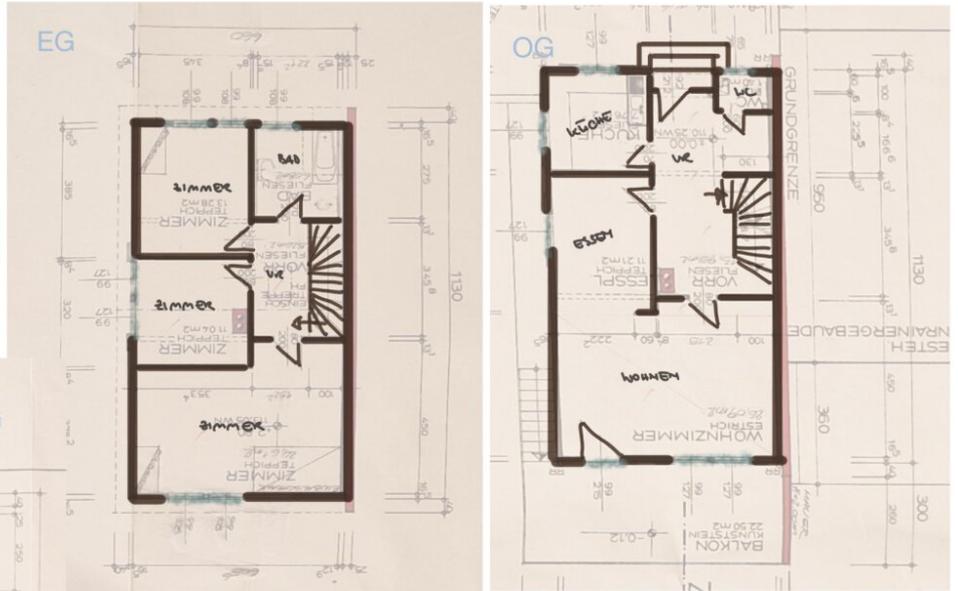




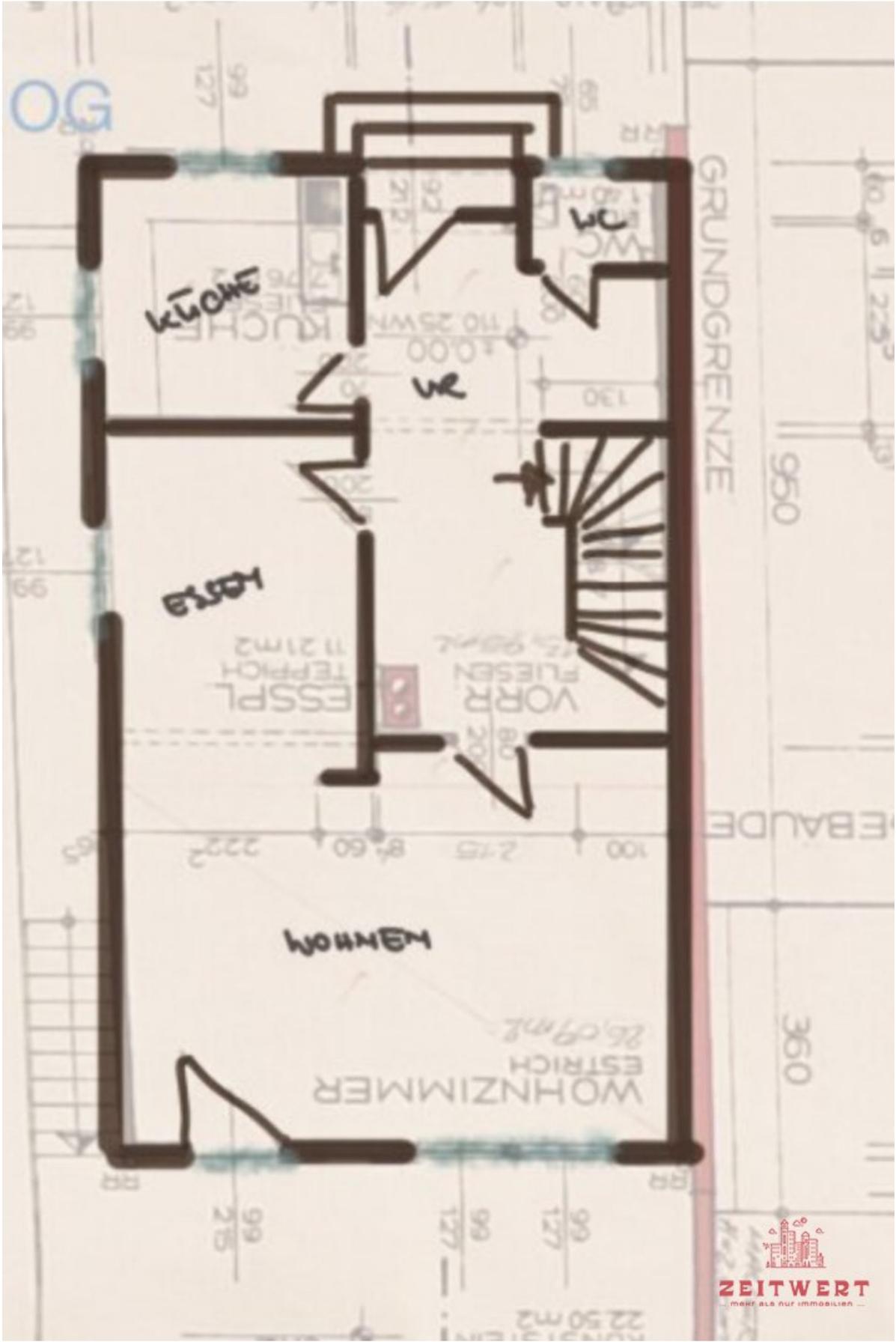




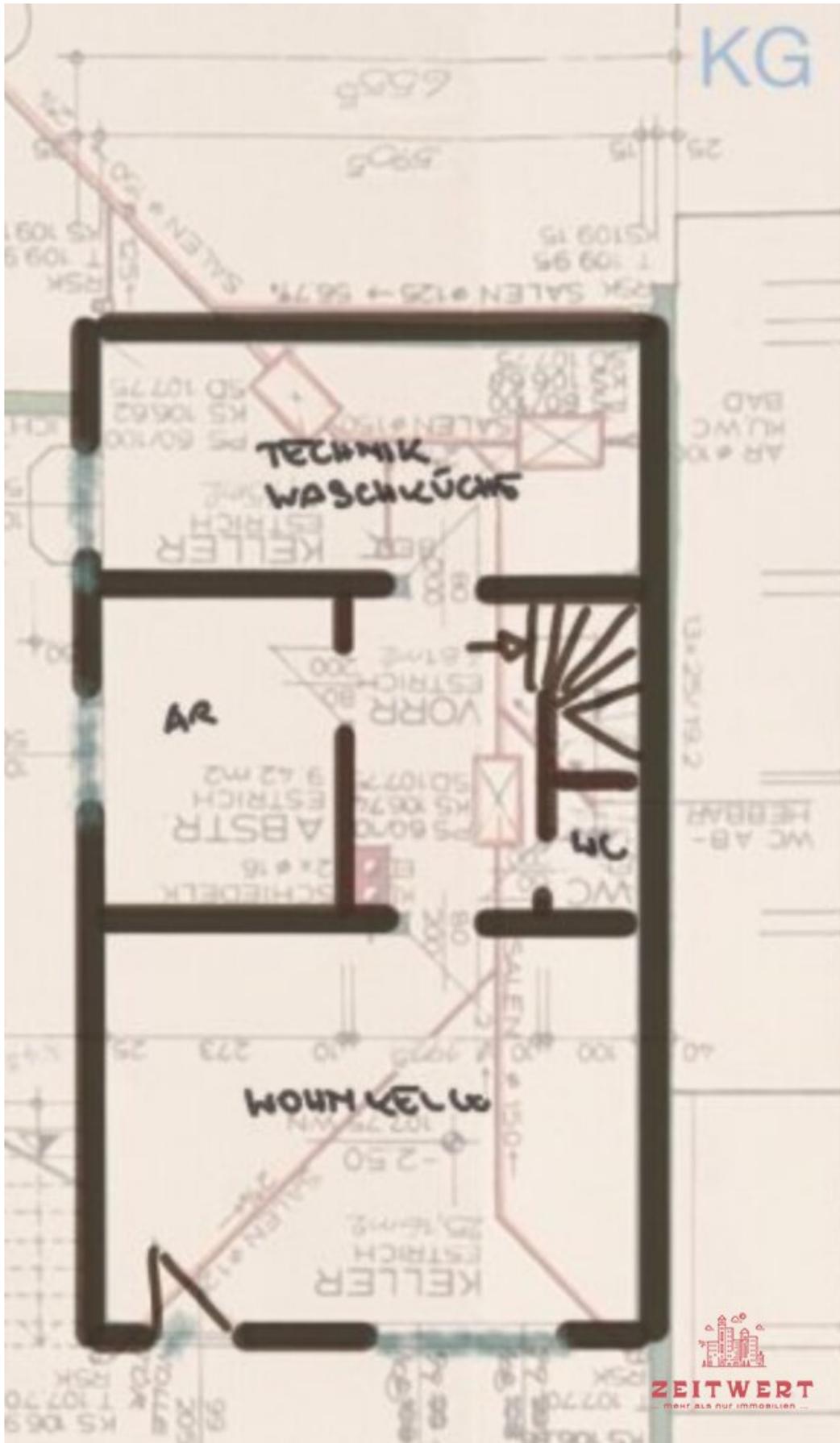
Straßenseite | Vorgarten



Gartenseite







**ZEITWERT**  
MEHR ALS NUR IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

### **CHARMANTES EINFAMILIENHAUS MIT WOHLFÜHLAMBIENTE, WEITBLICK und POOL**

Eingangsbereich: Zugang über einen begrünten Vorgarten mit Parkplatz. Zentral gelegenes Vorzimmer mit offenem Stiegenaufgang.

Erdgeschoss: Voll ausgestattete Küche, Wohn- und Esszimmer mit gemütlichem Kachelofen sowie südseitiger Terrasse und wunderbarem Blick in den Lainzer Tiergarten

Obergeschoss: drei helle Schlafzimmer, Badezimmer mit WC

Kellergeschoss: Technik- und Abstellraum, Wohnkeller, WC, direkter Ausgang in den Garten und zum Swimmingpool

#### ERDGESCHOSS:

- Vorraum ca 14m<sup>2</sup>
- Küche ca 8m<sup>2</sup>
- Wohn-Esszimmer ca 37m<sup>2</sup> mit angeschlossener südseitiger Terrasse ca 23 m<sup>2</sup>
- WC 1,4m<sup>2</sup>

#### OBERGESCHOSS:

- drei Schlafzimmer ca 24,6m<sup>2</sup> | 11m<sup>2</sup> | 13,3m<sup>2</sup>
- Bad mit WC und Badewanne ca 6m<sup>2</sup>
- Diele ca 5m<sup>2</sup>

#### KELLERGESCHOSS:

- drei Räume ca 25m<sup>2</sup> | 9m<sup>2</sup> | 15m<sup>2</sup> | Wohnkeller mit Ausgang in den Garten | Lagerraum | Waschküche, Technik |
- Vorraum ca 7m<sup>2</sup>
- WC ca 1,4m<sup>2</sup>

#### GARTEN:

- überdachte Loggia
- Swimmingpool
- Geräteschuppen
- KFZ Abstellplatz im Vorgarten

Das Grundstück ist rechteckig konfiguriert ca 10m breit und ca 46m lang. Das Bestandshaus ist in Fertigteilbauweise und wurde 1986/87 errichtet.

Provision: 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt zahlbar selbstverständlich nur im Falle eines Kaufvertragsabschlusses

#### **BESICHTIGUNG und FRAGEN**

Frau Nina Bachinger, ZEITWERT Immobilien e.U., Tel.: [069910118156](tel:069910118156), E-Mail: [Nina.Bachinger@zeitwert.immobilien](mailto:Nina.Bachinger@zeitwert.immobilien) steht Ihnen sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Sollte die angebotene Immobilie nicht Ihrem Suchkriterien entsprechen, freuen wir uns, wenn Sie uns via Suchagent Ihr Suchprofil bekannt geben und wir für Sie tätig werden dürfen: [SUCHAUFTRAG](#) Hinweis: teilweise handelt es sich bei den dargestellten Bilder um KI visualisierte Einrichtungsvorschläge

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit

und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten und Unterlagen ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmaklers bzw. Verkäufers/Vermieters nicht gestattet. Eine unbefugte Weitergabe kann zu Schadenersatz in der Höhe der Gesamtprovision führen. Da wir mit dem Verkäufer eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, weisen wir ausdrücklich auf das wirtschaftliche Naheverhältnis hin, wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen. Sollte ein gültiger Energieausweis noch nicht vorliegen wird dieser in Auftrag gegeben und spätestens zum Zeitpunkt des Verkaufs vorgelegt.

**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://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de>

ZEITWERT ... mehr als nur Immobilien ...

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap