

**Charmantes Einfamilienhaus in idyllischer
Kleingartensiedlung nahe U1 „Altes Landgut“**



Objektnummer: 5498/379

Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	89,36 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 153,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	40,00 €
Provisionsangabe:	

11.844,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Emre Er

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH
Hertha-Firnberg-Straße 7/3
1100 Wien

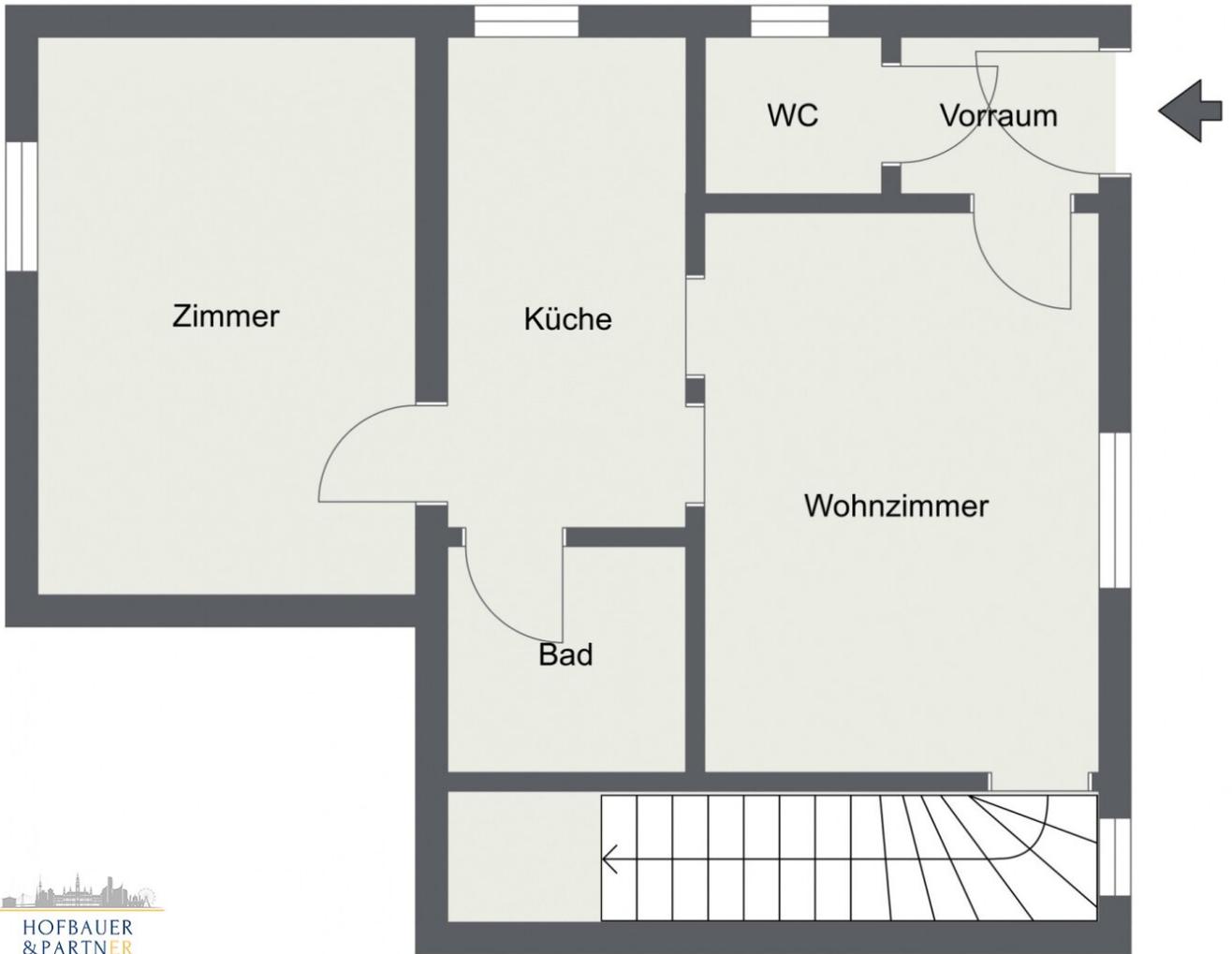
H +43 660 50 45 114

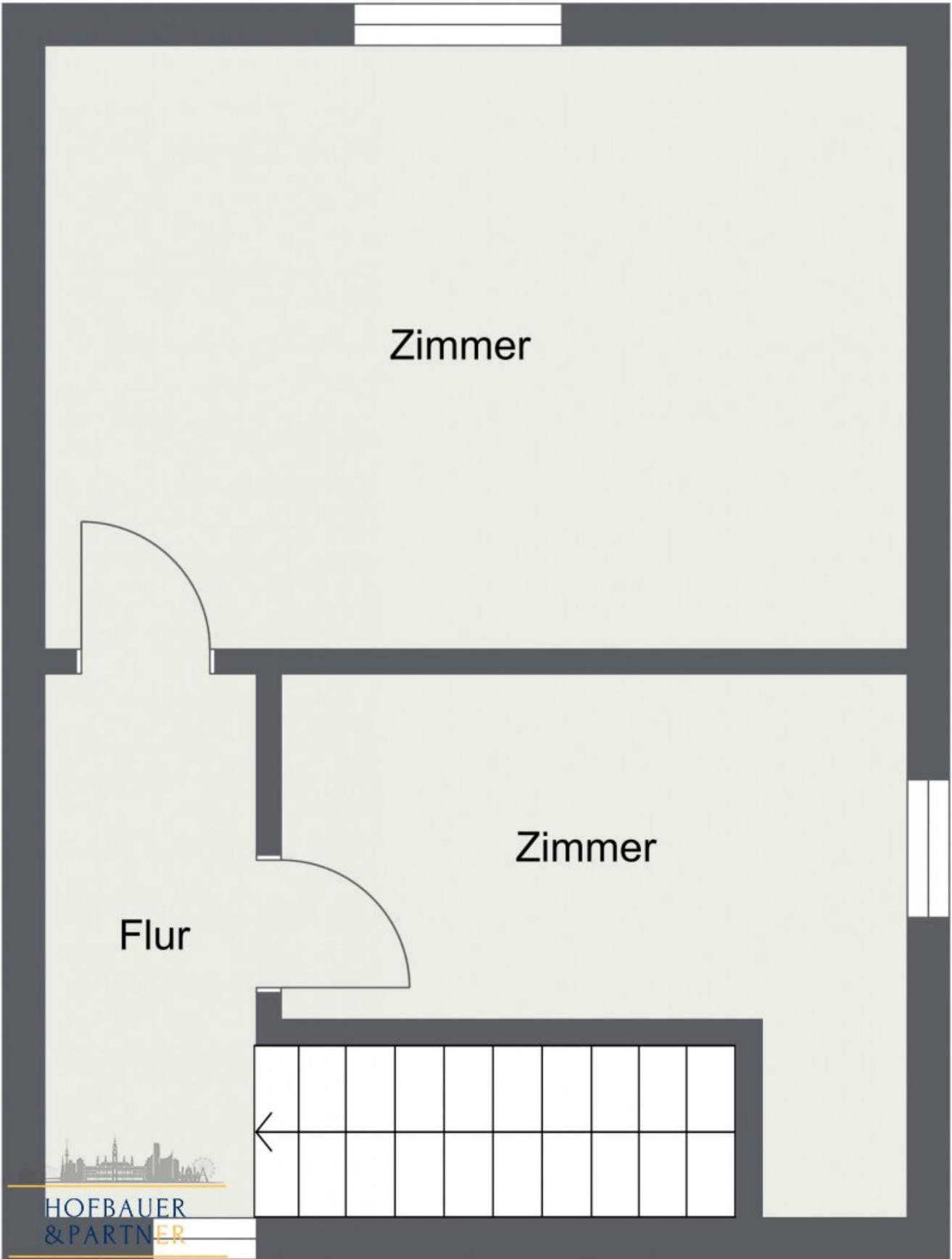






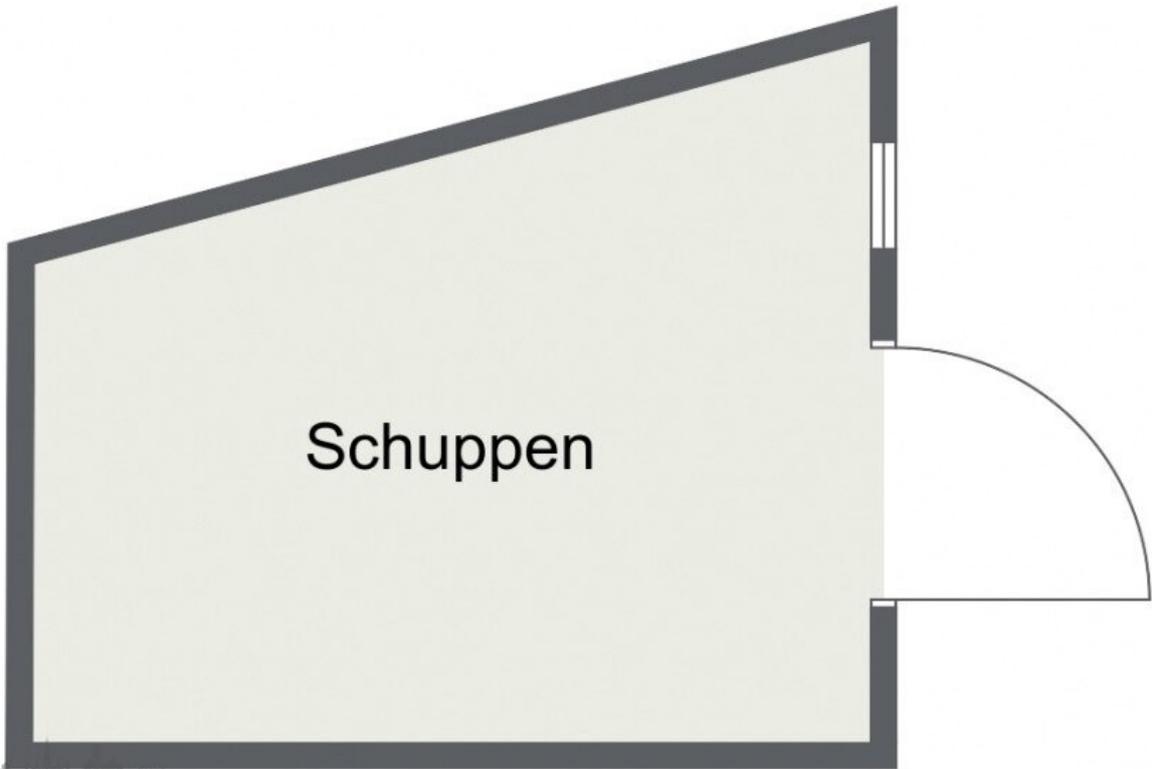






HOFBAUER
& PARTNER

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

In einer ruhigen und gepflegten Kleingartensiedlung im Süden Wiens erwartet Sie dieses liebevoll erhaltene Einfamilienhaus aus den 1970er Jahren.

Die solide **Ziegelmassivbauweise** sorgt für ein dauerhaft angenehmes Wohnklima. Auf einer Grundstücksfläche von rund **204 m²** erstrecken sich eine **Wohnfläche von ca. 54 m²** sowie zusätzliche **36 m² Nutzfläche im Obergeschoss**.

Der **nach Nordwesten ausgerichtete Garten** bietet vor allem in den Nachmittagsstunden viel Sonne und lädt auf der Terrasse zum Entspannen ein. Ein praktischer **Geräteschuppen mit ca. 8 m²** schafft zusätzlichen Stauraum – ideal für Gartenutensilien, Fahrräder oder Freizeitgeräte.

Die Lage überzeugt mit **hervorragender Infrastruktur**: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die **U1-Station „Altes Landgut“**, von wo aus Sie rasch das Stadtzentrum erreichen.

Dieses Haus ist eine **seltene Gelegenheit** für alle, die ein **ruhiges, naturnahes Zuhause mit optimaler Anbindung** suchen – sei es als Hauptwohnsitz, als Wochenenddomizil oder als charmantes Refugium im Grünen.

Preis und Detailinformation

- Kaufpreis: € 329.000,00,-
- Betriebskosten/Monat: ca. € 40,00,-
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Informationen und Besichtigung:

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Emre Er** unter [+43 \(0\) 660 504 51 14](tel:+4306605045114) oder e.er@hofbauer-partner.at gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.