

???????Charmantes Einfamilienhaus mit Garten und Balkon in 1210 Wien – Ruhige Lage I Nähe Golfclub Marco Polo Vienna | Kleingarten für ganzjähriges Wohnen



Objektnummer: 4241

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,00 m ²
Nutzfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	298,00 m ²
Keller:	23,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 159,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	60,00 €
Provisionsangabe:	

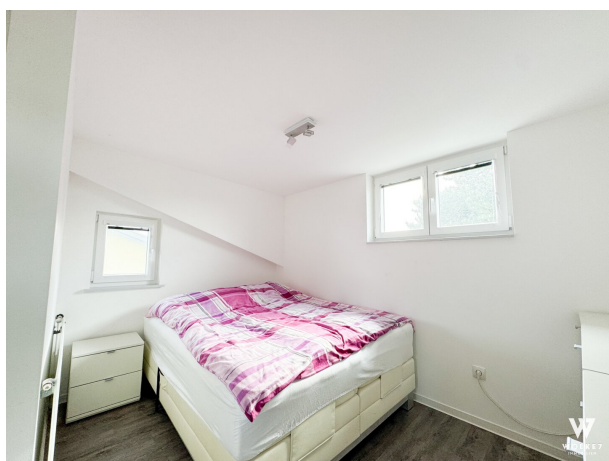
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

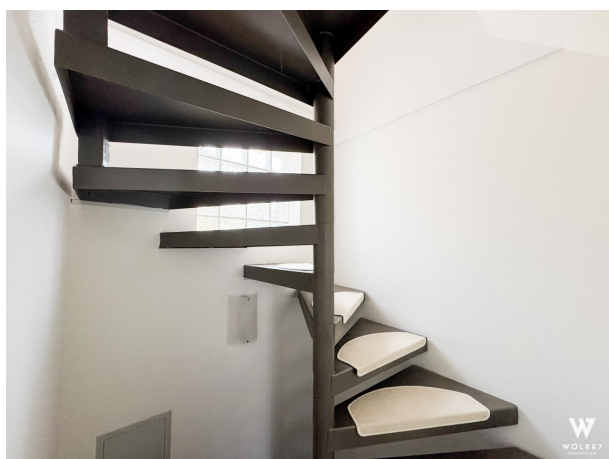


Nora Ismail, B.A.











Objektbeschreibung

Dieses charmante, gepflegte **Haus** im beliebten **21. Bezirk** bietet eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnaher Lebensqualität. Auf **ca. 70 m² Nutzfläche** und einer großzügigen **Grundfläche von rund ca. 300 m²** finden kleine Familien, Paare oder auch Singles ein gemütliches Zuhause mit viel Freiraum zum Entfalten – innen wie außen. Das Besondere: Der **liebevoll angelegte Garten** ist eine echte grüne Oase. Umgeben von Bäumen, mit einem eigenen **Biotop**, einem **privaten Brunnen** und vielen ruhigen Ecken zum Verweilen, genießen Sie hier absolute Erholung im Alltag.

Eckdaten:

- Kellerfläche ca. 23 m²
- **Grundstück:** ca. 300 m²
- **Zimmer:** 3
- **Bäder/WCs:** 2 Bäder, 2 WCs
- **Garten:** mit vielen Rosen- und Obstbäumen und einem Biotop - Hausbrunnen vorhanden
- **Balkon:** ideal für sonnige Morgenstunden - ca. 4 m² groß
- **Küche:** EWE-Einbauküche mit Neff-Geräten
- **Zustand:** Gepflegt & sofort bezugsbereit

Ausstattung & Highlights:

- **Heller Wohnbereich** mit direktem Zugang zur Terrasse/Garten

- **Moderne Einbauküche**
- **Mobile Klimaanlage vorhanden**
- **Parkplatz**
- **Großer Garten** mit viel Platz zum Entspannen
- **Ruhige Wohnlage** – dennoch gut angebunden
- Hochwertige Bodenbeläge aus **Fliesen, Vinyl und Holz**

Perfekte Infrastruktur & Verkehrsanbindung:

- **Öffentlicher Verkehr:** Bushaltestelle in Gehweite – schnelle Verbindung ins Stadtzentrum
- **Nahversorgung:** Supermarkt, Apotheke, Bäckerei & Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
- **Bildung & Gesundheit:** Schulen, Kindergärten und Ärzte in der Umgebung
- **Freizeit & Natur:** Grünflächen und Erholungsräume in der Umgebung – ideal für Spaziergänge und Familienaktivitäten

Finanzierungsservice – Ihr Eigenheim optimal finanziert

Damit der Kauf Ihres neuen Hauses auch finanziell ideal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen.

Unser Finanzierungspartner arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und bietet

Ihnen Top-Konditionen – ohne Zusatzkosten! Sprechen Sie uns einfach an – wir kümmern uns um alles Weitere.

Kaufpreis: € 419.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur bei Kauf fällig)

Betriebskosten: ca. 60€ (Müll, Wasser, Parkplatz, Vereinsabgaben, anteilige Freiflächen, Schneeräumung)

Ihr Ansprechpartner:

Nora Ismail, B.A.

Mobil: [+43 676 5028824](tel:+436765028824)

E-Mail: n.ismail@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten!** Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer/Hausverwaltung und erfolgen **ohne Gewähr und Haftung.****

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap