

Gepflegtes Familienhaus - Wintergarten - Privatsphäre



Objektnummer: 6320

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breiteneckergasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	61,70 m ²
Heizwärmebedarf:	D 105,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	795.000,00 €
Provisionsangabe:	

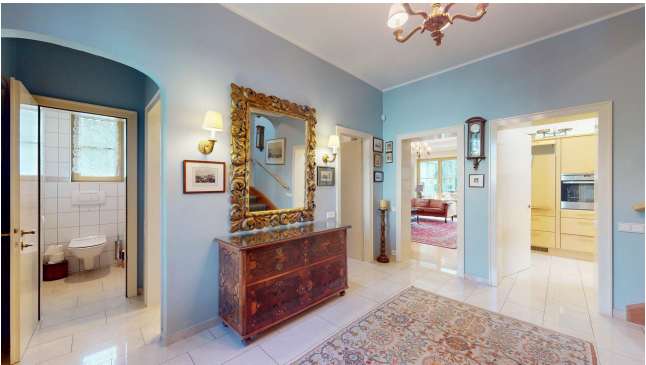
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

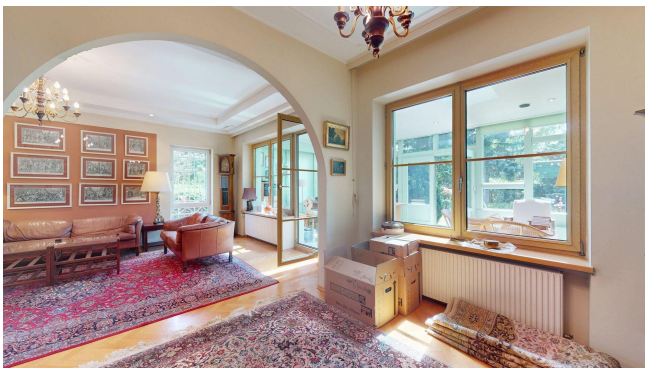
Ihr Ansprechpartner

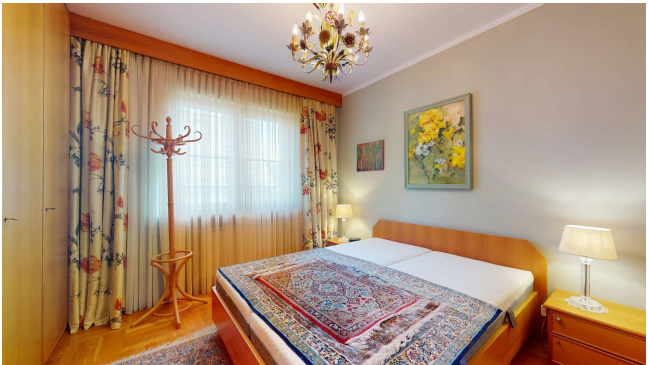


Manuel Plachner

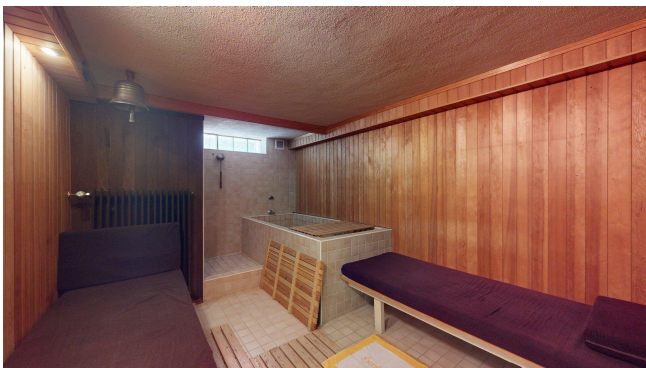
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

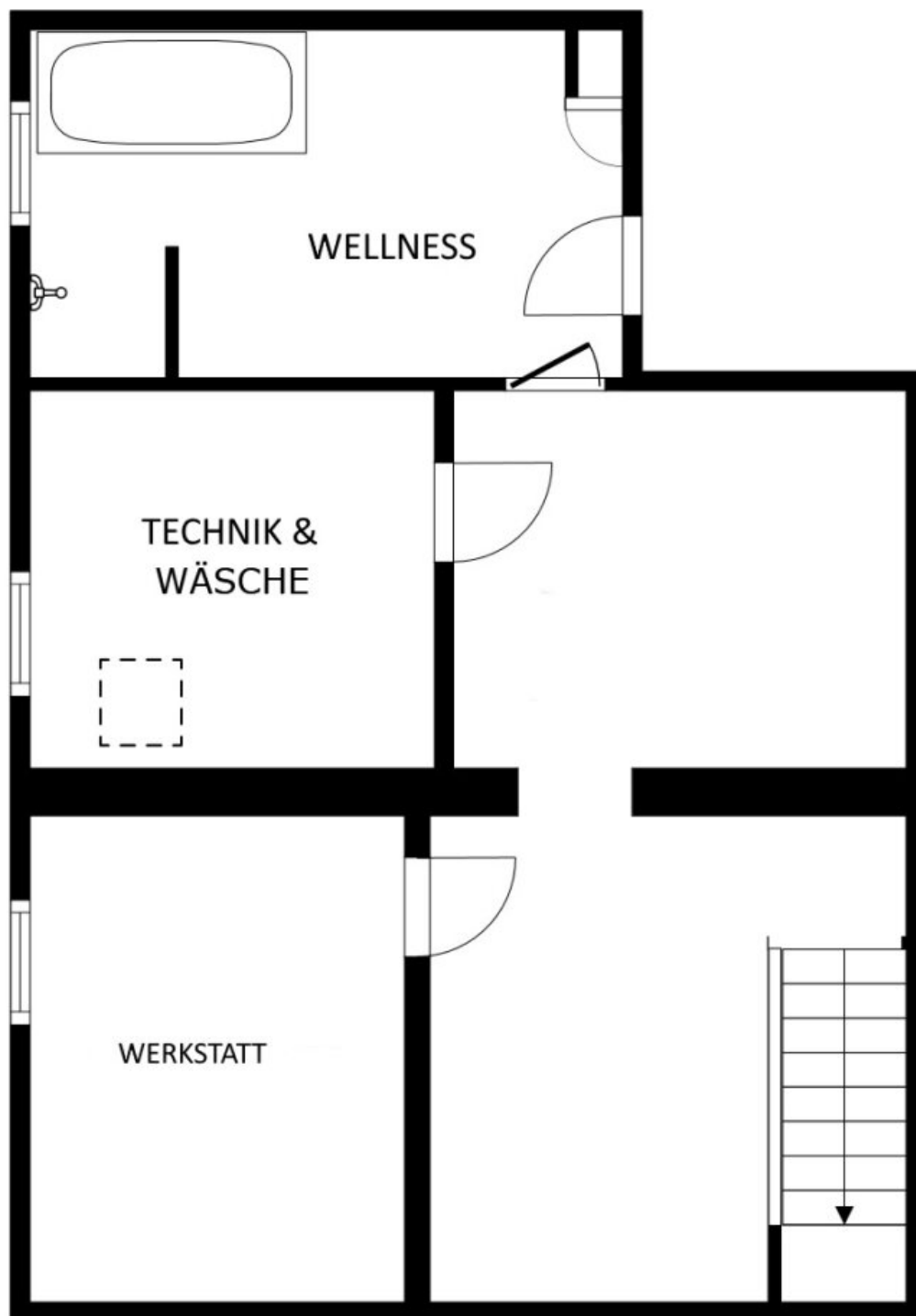




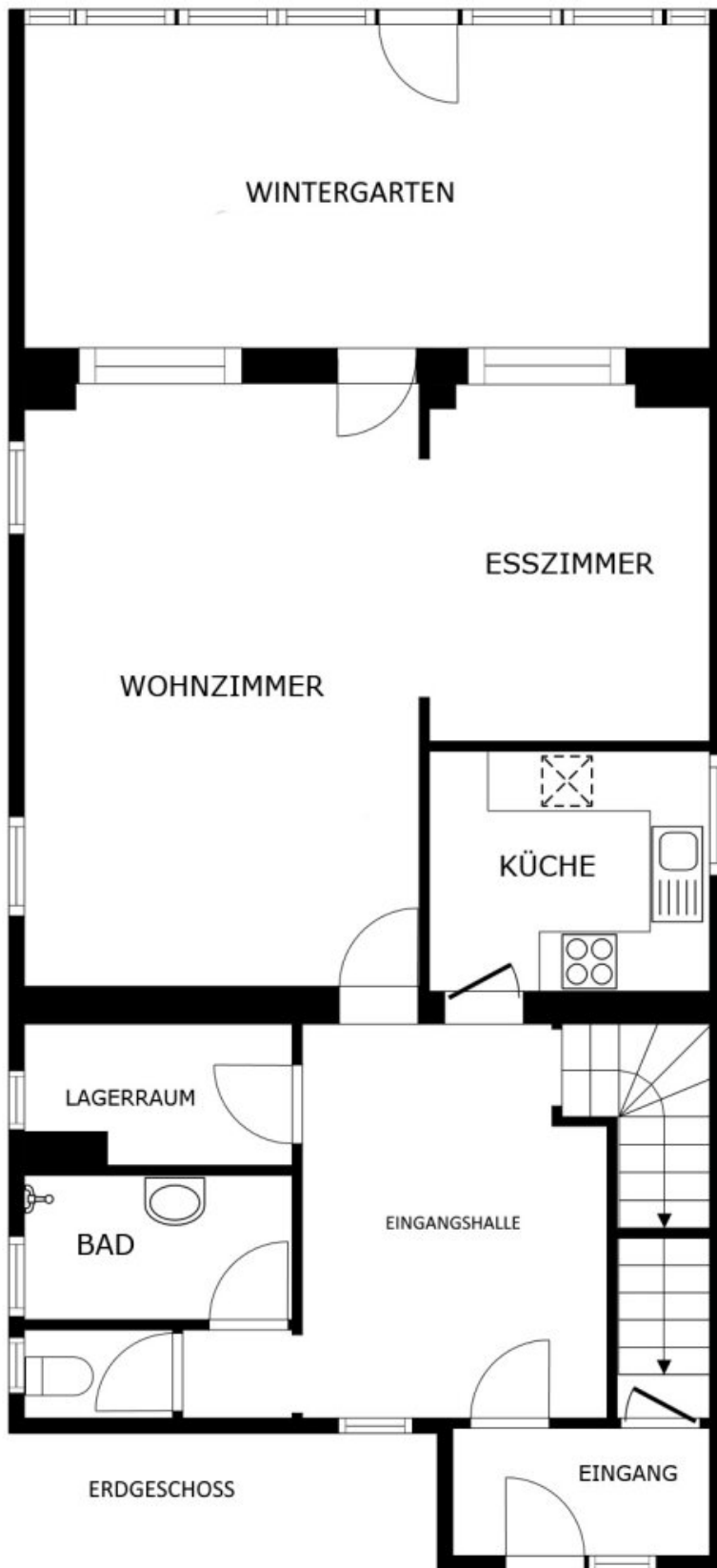


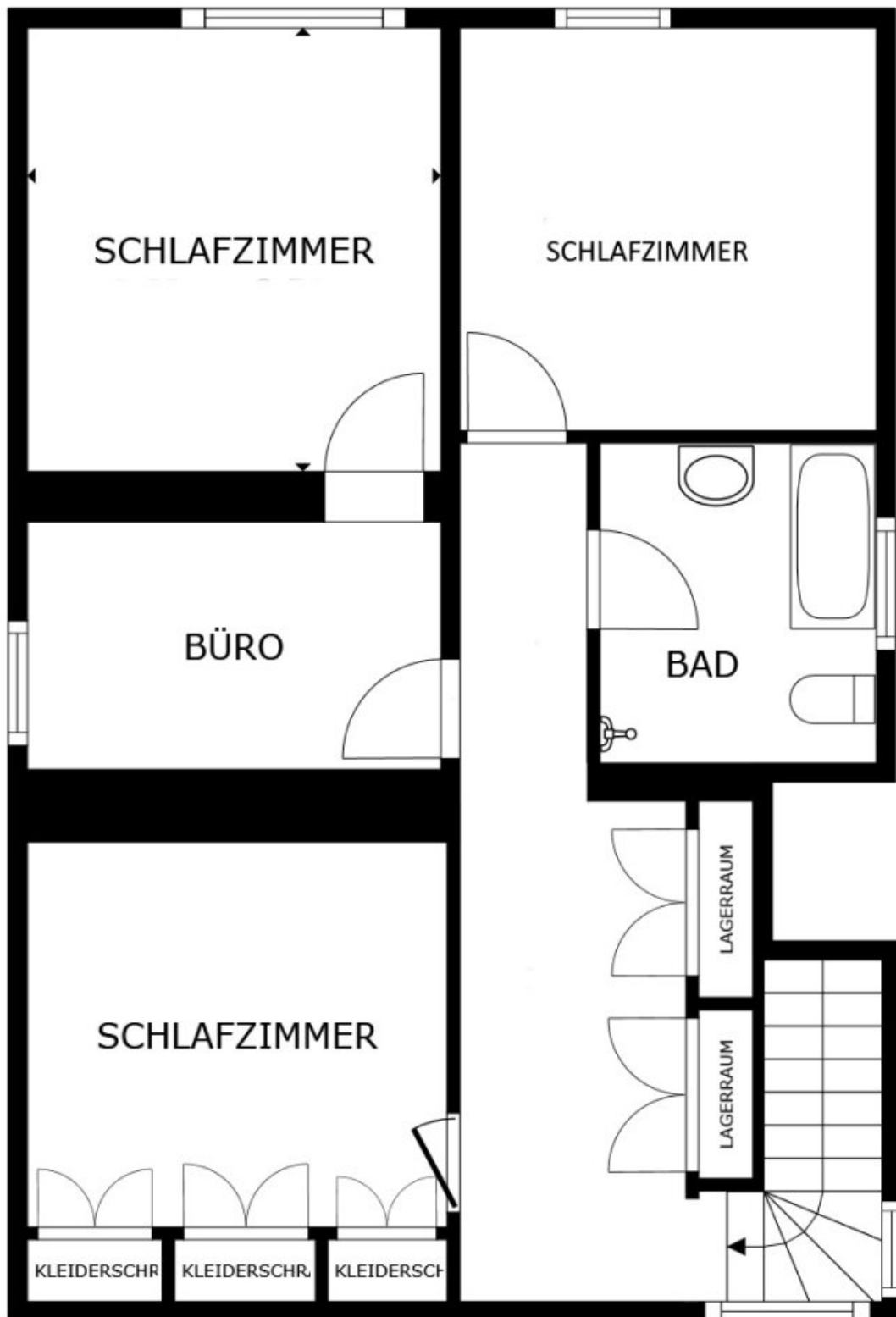






KELLER





OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Objektdetails

Erleben Sie lichtdurchfluteten Wohnkomfort auf insgesamt 3 Ebenen und 4 Zimmern über eine Wohnfläche von ca. 145m². Die durchdachte Raumaufteilung und großzügigen Fensterflächen schaffen eine behagliche und zugleich moderne Wohnatmosphäre, gepaart mit Blick in das umliegende Grün, welches Ihnen überdurchschnittliche Privatsphäre liefert.

Aufteilung und Ausstattung:

- **Erdgeschoss (ca. 87m²):** Eingangsbereich und Toilette, Gästebadezimmer und Abstellraum. Anschließend ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich und getrennter Küche (mit Durchreiche), anschließend ein großer (23,31m²) großer Wintergarten, mit Ausgang in den gepflegten Garten. Vor allem aber zeichnet sich die Erdgeschoßebene durch viel Glas und damit angenehm helles Wohnambiente aus.
- **Obergeschoss (ca. 65m²):** Drei geräumige Schlafzimmer (eines davon mit angrenzendem Schrankraum/Büro), ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche, sowie Doppelwaschbecken.
- **Keller (ca. 63m²):** Der Keller bietet neben zusätzlichen Abstellmöglichkeiten auch Platz für einen Wellnessbereich (aktuell mit Sauna) und eine Werkstatt.

Ein besonderes Highlight ist die länglich positionierte Garage für 2-3 Fahrzeuge (hintereinander), oder erweiterten Stauraum für Fahrräder, Motorräder etc.

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <4.250m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <2.250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap