

## **Ihr Traumhaus in Wien: Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten und Swimmingpool!**



**Objektnummer: 84863**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Promenadeweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Garten:	400,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 55,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,99
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Betriebskosten:	185,53 €
USt.:	18,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at







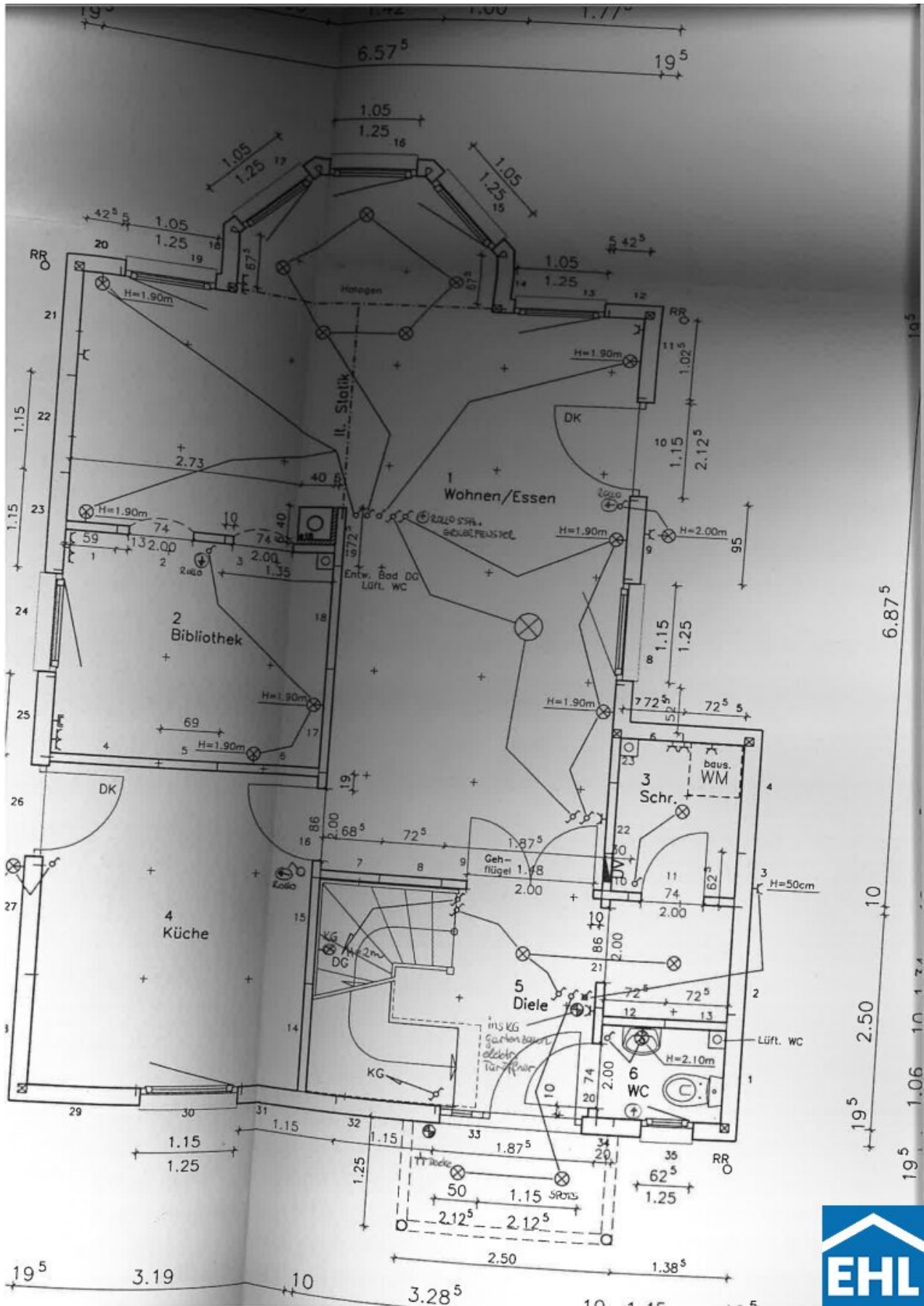




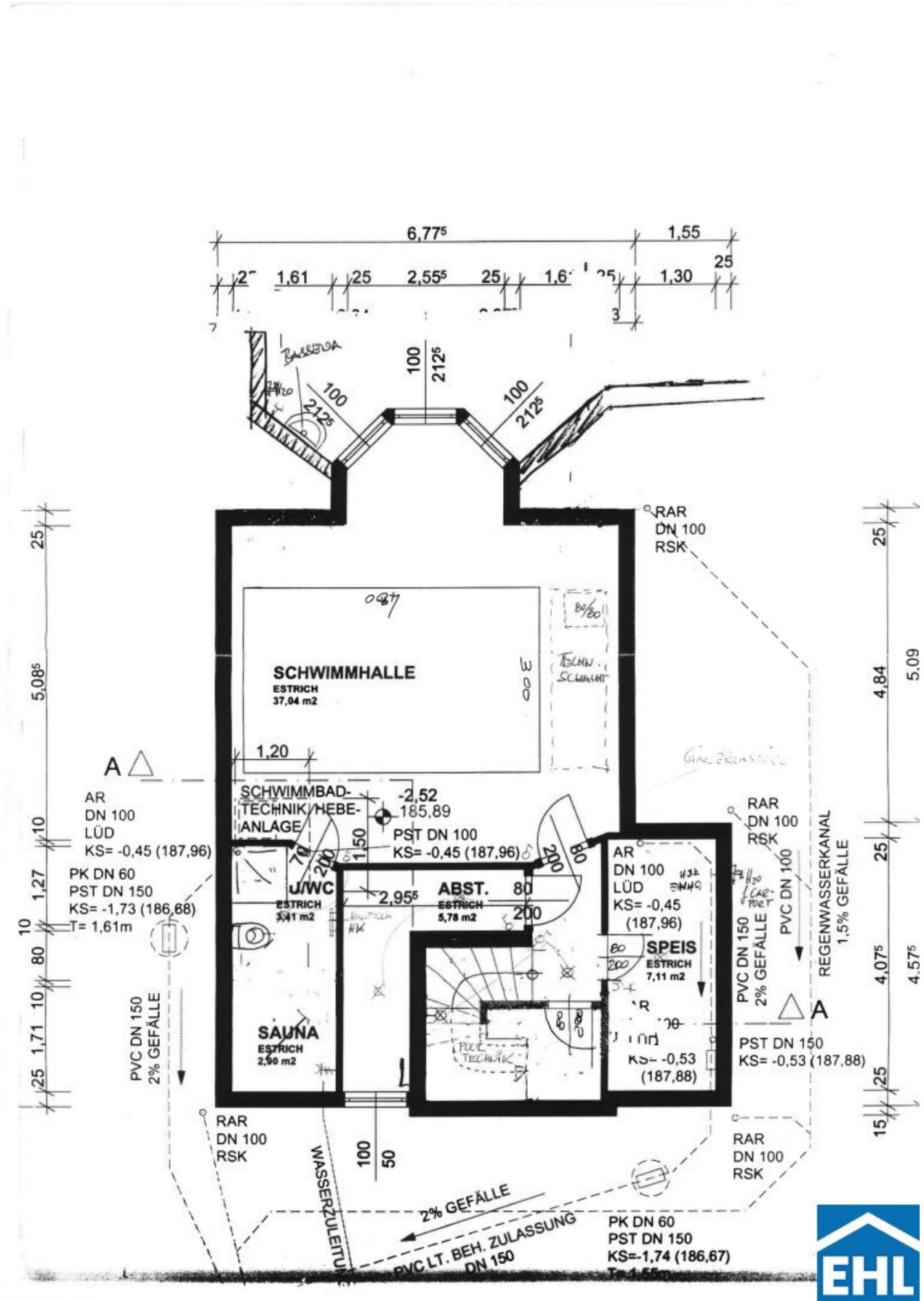












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus im Herzen von Wien! Dieses exquisite Einfamilienhaus im begehrten 17. Bezirk bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 190 m<sup>2</sup>, sondern auch alles, was das Herz begehrt.

Diese Immobilie ist eine wertvolle Investition in Ihre Zukunft und die Ihrer Familie. Mit vier gut geschnittenen Zimmern haben Sie ausreichend Platz, um Ihre Wohnideen kreativ umzusetzen. Mit zwei Badezimmern und der großzügigen Küche steht dem entspannten Familienleben nichts im Weg. Das gepflegte Haus wird vom Eigentümer in den nächsten Wochen saniert. Es werden unter anderem die Bäder erneuert sowie der Bodenbelag ausgetauscht.

Ob als gemütliches Familiennest oder stilvolles Home-Office, hier sind Ihren Vorstellungen keine Grenzen gesetzt. In den kälteren Monaten sorgt ein Kamin im Wohnzimmer für eine gemütliche Atmosphäre und lädt zum Entspannen ein. Im Sommer bietet der hauseigene Pool für angenehme Abkühlung. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Garten, der Ihnen nicht nur einen Rückzugsort in der Natur bietet, sondern auch einen atemberaubenden Fern- und Grünblick. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Tagen auf Ihrer Terrasse sitzen, die frische Luft genießen und dabei die ruhige Umgebung betrachten.

Die Garage bietet Ihnen nicht nur sicheren Stauraum für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Platz für Fahrräder oder andere Utensilien.

Die Lage in Wien ist ideal für Familien. In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen, die Ihren Kindern eine hervorragende Bildung bieten. Zudem ist die Verkehrsanbindung durch Busverbindungen optimal, sodass Sie schnell und bequem die Innenstadt sowie andere Stadtteile erreichen können.

Dieses Einfamilienhaus vereint Komfort, Stil und eine traumhafte Lage – ein wahres Juwel in Wien! Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieser einzigartigen Wohnsituation zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

### **Betriebskosten:**

Die Betriebskosten im Jahr 2025 haben insgesamt EUR 2.449,11 brutto ausgemacht - somit rund EUR 204,09 brutto/Monat. In diesen Kosten enthalten sind die Grundsteuer, Rauchfangkehrer, Müllabfuhr, Wasser-/Abwassergebühr, Versicherung, Grundbesitzabgabe.

### **Änderungen vorbehalten!**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.250m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.750m  
Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.750m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.250m  
Bank <3.250m  
Post <2.000m  
Polizei <3.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <4.500m  
Bahnhof <4.250m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.