

# Charmantes Einfamilienhaus in 1160 Wien – Ihr Traum vom Eigenheim!



Hausfassade

**Objektnummer: 1684/95**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	174,20 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	72,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	64,41 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 127,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,70
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

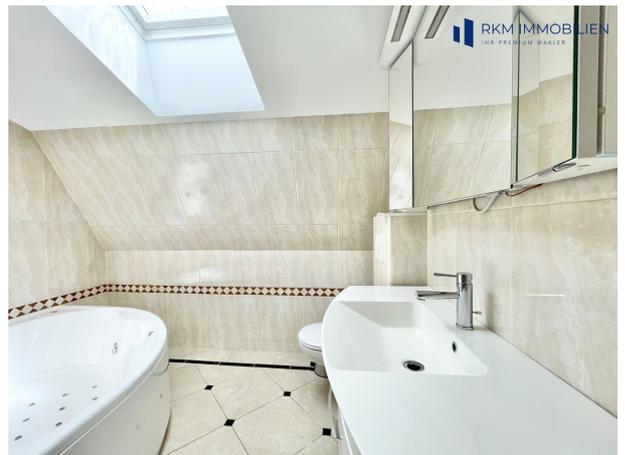
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Lana Simakova**

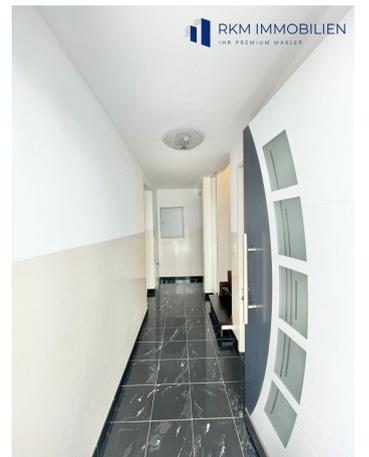
RKM Immobilien e.U.

















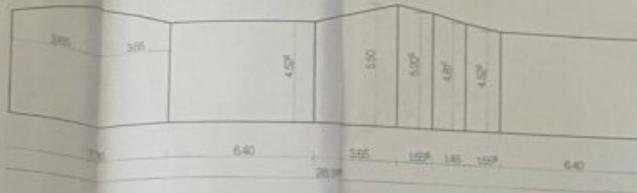




RKM IMMOBILIEN

IHR PREMIUM MAKLER

### FASSADENABWICKLUNG - UMBAUTER RAUM 1 200



$$\begin{aligned} (6,40 + 7,50 / 2 \times 1,10) \times (4,522 + 4,817 / 2) &= 35,702 \text{ m}^3 \\ (7,50 \times 1,45) \times (4,817 + 5,205 / 2) &= 44,848 \text{ m}^3 \\ (6,40 + 7,50 / 2 \times 1,10) \times (5,205 + 5,50 / 2) &= 40,924 \text{ m}^3 \\ (6,40 \times 3,65) \times (4,622 + 5,50 / 2) &= 117,057 \text{ m}^3 \\ &= 238,531 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

238,53 m<sup>3</sup> < 250,00 m<sup>3</sup>

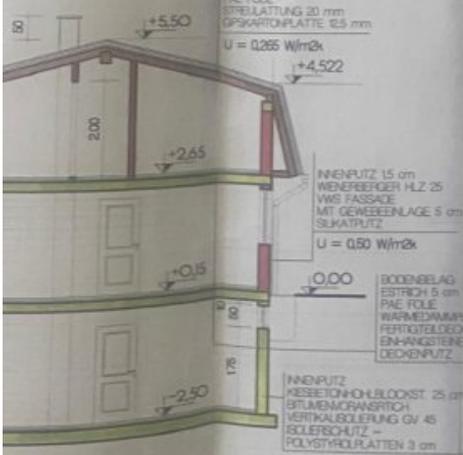
#### LEGENDE :

- BETON
- ZIEGEL
- HOLZ
- ABRUCH
- BESTAND

#### STATISTIK :

VERBAUTE FLÄCHE :	49,53 m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE :	72,34 m <sup>2</sup>
UMBAUTER RAUM :	238,53 m <sup>3</sup>
GRUNDSTÜCKSGROSSE :	257,00 m <sup>2</sup>

#### A - A



BRAMAC ALUFEN-DACHSTERN  
DACHLÄTTUNG 35 cm  
KONTERLÄTTUNG 55 cm  
DACHWAPPE  
WOLLSCHÜLLUNG 20 mm  
BÄHREN 8/14 cm  
DÄMM MINERALWOLLE 14 cm  
PAE FOLIE  
STREHLÄTTUNG 20 mm  
GFK-KARTONPLÄTTE 42,5 mm  
U = 0,265 W/m<sup>2</sup>K

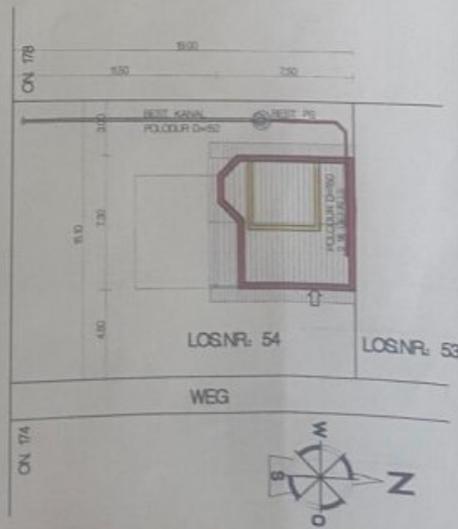
INNENPUTZ 1,5 cm  
WÄRMEDÄMMER HLZ 25  
WÄSSERDICHTUNG  
MIT GEWEBEBELEG 5 cm  
SLUKATPUTZ  
U = 0,50 W/m<sup>2</sup>K

BODENBELAG  
ESTRICH 5 cm  
PAE FOLIE  
WÄRMEDÄMMPLATTEN 5cm  
FERTIGTELDECKE MIT  
ERHÄNGESTÄBEN 20 cm  
DECKENPUTZ

INNENPUTZ  
KESSEBETON-CHL-BLOCKST 25 cm  
STÄHMUMFRANSTRICH  
VERTIKALISOLIERUNG GV 45  
ISOLERSCHÜTZ -  
POLYSTYROLPLATTEN 3 cm

ESTRICH 5 cm  
PAE FOLIE  
WÄRMEDÄMMPLATTEN 5 cm  
HORIZONTALISOLIERUNG GV 45  
KARTONPLÄTTE BEWEHRT 25 cm  
PAE FOLIE  
DECKENPUTZ

WU-HELMENSTRASSE



LAGERPLAN 1: 250

## EINRE

Über den Neubau  
hauses für Fam.  
in 1160 Wien in  
der "Kulturfreund  
der Kat. Gem. Ott  
Adr. 1060 Wien  
Gfornnergasse 3

GRUNDEIGENTUMER: *Regelstrassenbau AG*

*NAKE KEG*

BAUVERFASSER  
**PAUL REINRICH**  
Waldgasse 1122 Kobersdorf  
Tel. 0664/866-656 0664/212

BAUVERFASSER  
**PAUL REINRICH**  
Waldgasse 1122 Kobersdorf  
Tel. 0664/866-656 0664/212

BAUVERFASSER  
**PAUL REINRICH**  
Waldgasse 1122 Kobersdorf  
Tel. 0664/866-656 0664/212

BAUVERFASSER  
**PAUL REINRICH**  
Waldgasse 1122 Kobersdorf  
Tel. 0664/866-656 0664/212

BAUVERFASSER  
**PAUL REINRICH**  
Waldgasse 1122 Kobersdorf  
Tel. 0664/866-656 0664/212

BAUVERFASSER  
**PAUL REINRICH**  
Waldgasse 1122 Kobersdorf  
Tel. 0664/866-656 0664/212

BAUVERFASSER  
**PAUL REINRICH**  
Waldgasse 1122 Kobersdorf  
Tel. 0664/866-656 0664/212

BAUVERFASSER  
**PAUL REINRICH**  
Waldgasse 1122 Kobersdorf  
Tel. 0664/866-656 0664/212

BAUVERFASSER  
**PAUL REINRICH**  
Waldgasse 1122 Kobersdorf  
Tel. 0664/866-656 0664/212

BAUVERFASSER  
**PAUL REINRICH**  
Waldgasse 1122 Kobersdorf  
Tel. 0664/866-656 0664/212

BAUVERFASSER  
**PAUL REINRICH**  
Waldgasse 1122 Kobersdorf  
Tel. 0664/866-656 0664/212

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten Einfamilienhaus in der begehrten Lage von 1160 Wien. Dieses gepflegte Schmuckstück mit einer Fläche von 72 m<sup>2</sup> vereint modernen Komfort mit einem Hauch von Gemütlichkeit und bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt.

Der Kaufpreis von 699.000,00 € macht dieses Haus zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Mit vier hellen und einladenden Zimmern finden Sie hier genügend Platz für Ihre Familie und Ihre persönlichen Bedürfnisse. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie sich in jedem Winkel wohlfühlen können.

Genießen Sie die Vorzüge eines eigenen Gartens, der Ihnen nicht nur eine grüne Oase der Ruhe bietet, sondern auch die perfekte Kulisse für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Der Südbalkon lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu verbringen und den Blick ins Grüne zu genießen – hier können Sie die Seele baumeln lassen und die Natur in vollen Zügen erleben.

Das Haus ist mit zwei modernen Bädern ausgestattet, die Ihnen den Luxus von drei WCs bieten – eine perfekte Lösung für Familien mit mehreren Mitgliedern. Die stilvollen Fliesen und das hochwertige Parkett sorgen für eine angenehme Atmosphäre und unterstreichen den gepflegten Charakter der Immobilie. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein Ort, an dem Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten können.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Busse und Straßenbahnen bringen Sie schnell und bequem in die Innenstadt oder zu anderen wichtigen Zielen. Auch die Umgebung hat viel zu bieten: In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten sowie eine Universität – alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls nur einen kurzen Fußweg entfernt.

Dieses Einfamilienhaus bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung an die Infrastruktur der Stadt. Lassen Sie sich von der zentralen Lage und der ruhigen Umgebung begeistern – hier können Sie die Vorzüge des urbanen Lebens mit der Behaglichkeit eines eigenen Heims verbinden.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem einzigartigen Angebot zu überzeugen. Ihr Traumhaus in Wien wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap