# ++ Reihenweise Wohnvergnügen! ++

Haus und Garten

## Objektnummer: 4020

## Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

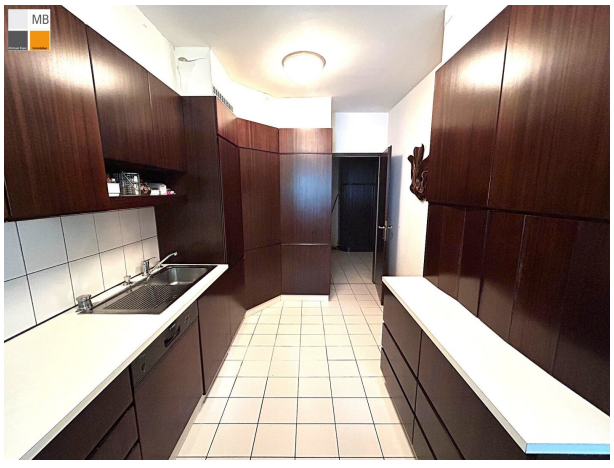
| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Reihenhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 1985 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 126,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 180,00 m² |
| **Zimmer:** | 3,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 100,00 m² |
| **Keller:** | 45,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 93,40 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 640.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 90,00 € |

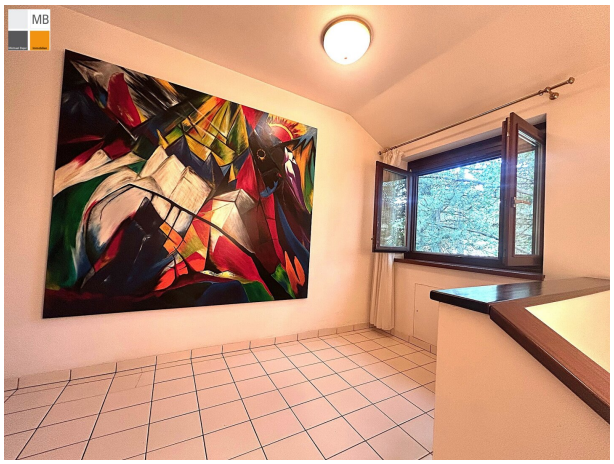
## Ihr Ansprechpartner

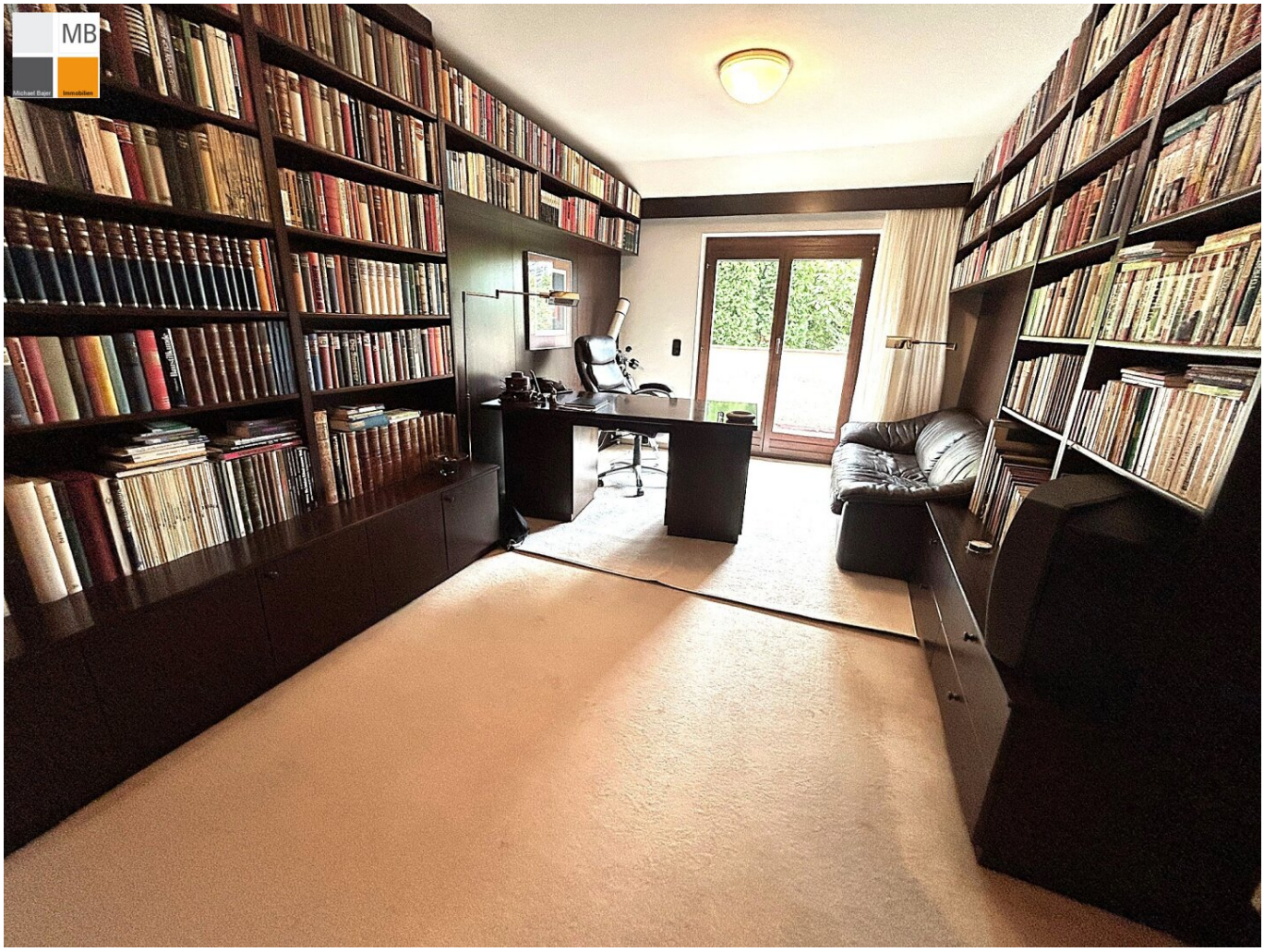
**Roswitha Adler**

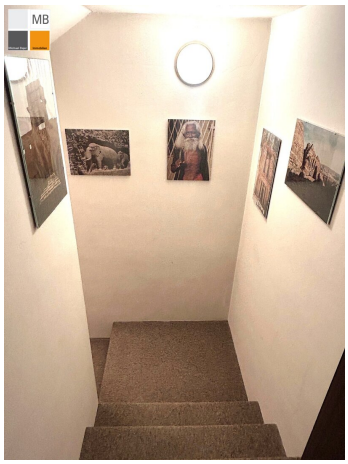
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

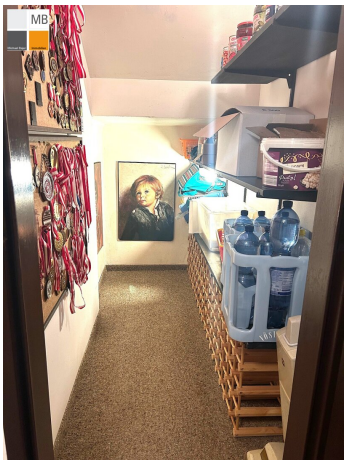
H +43 676 45 54 267

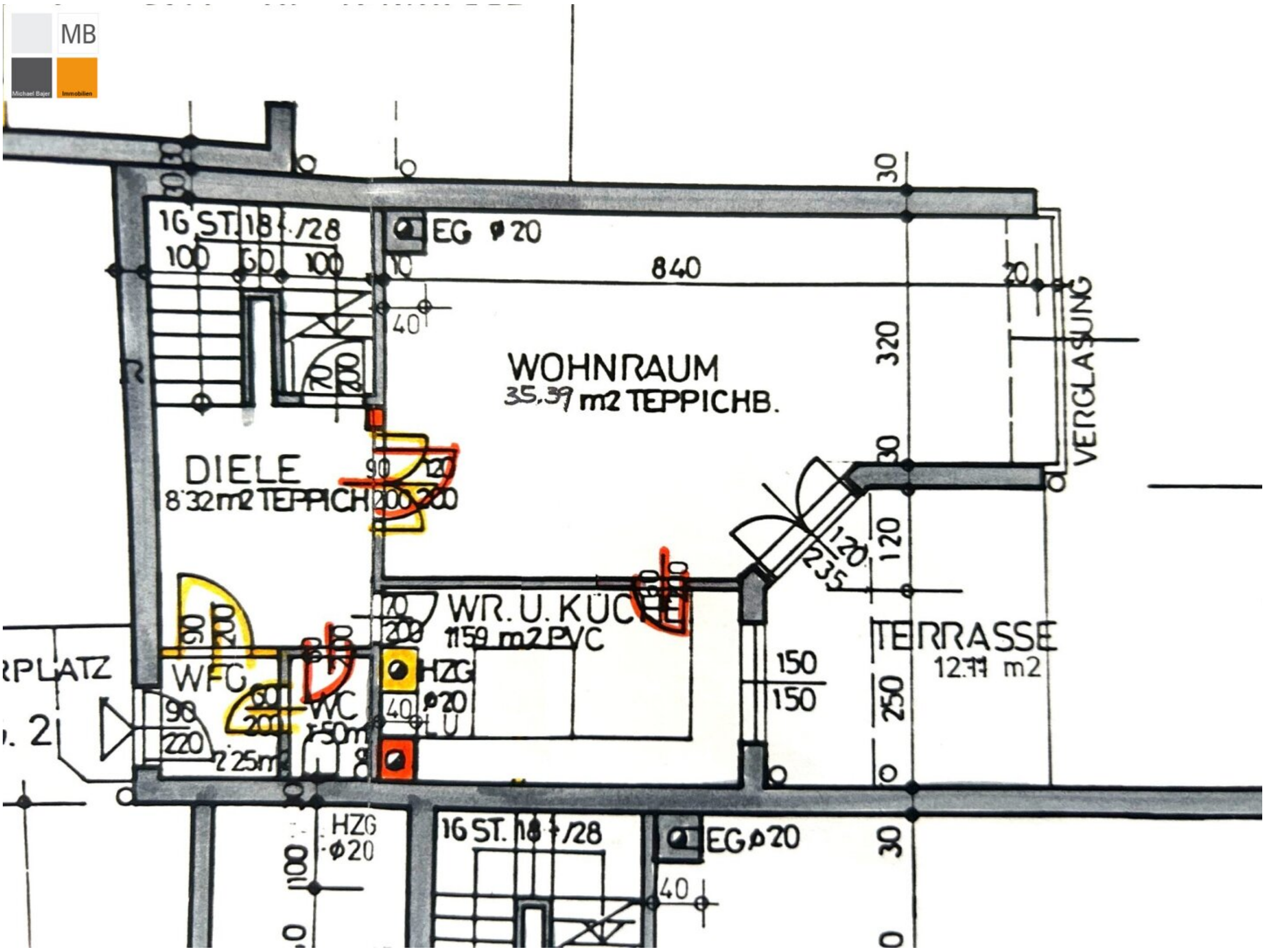


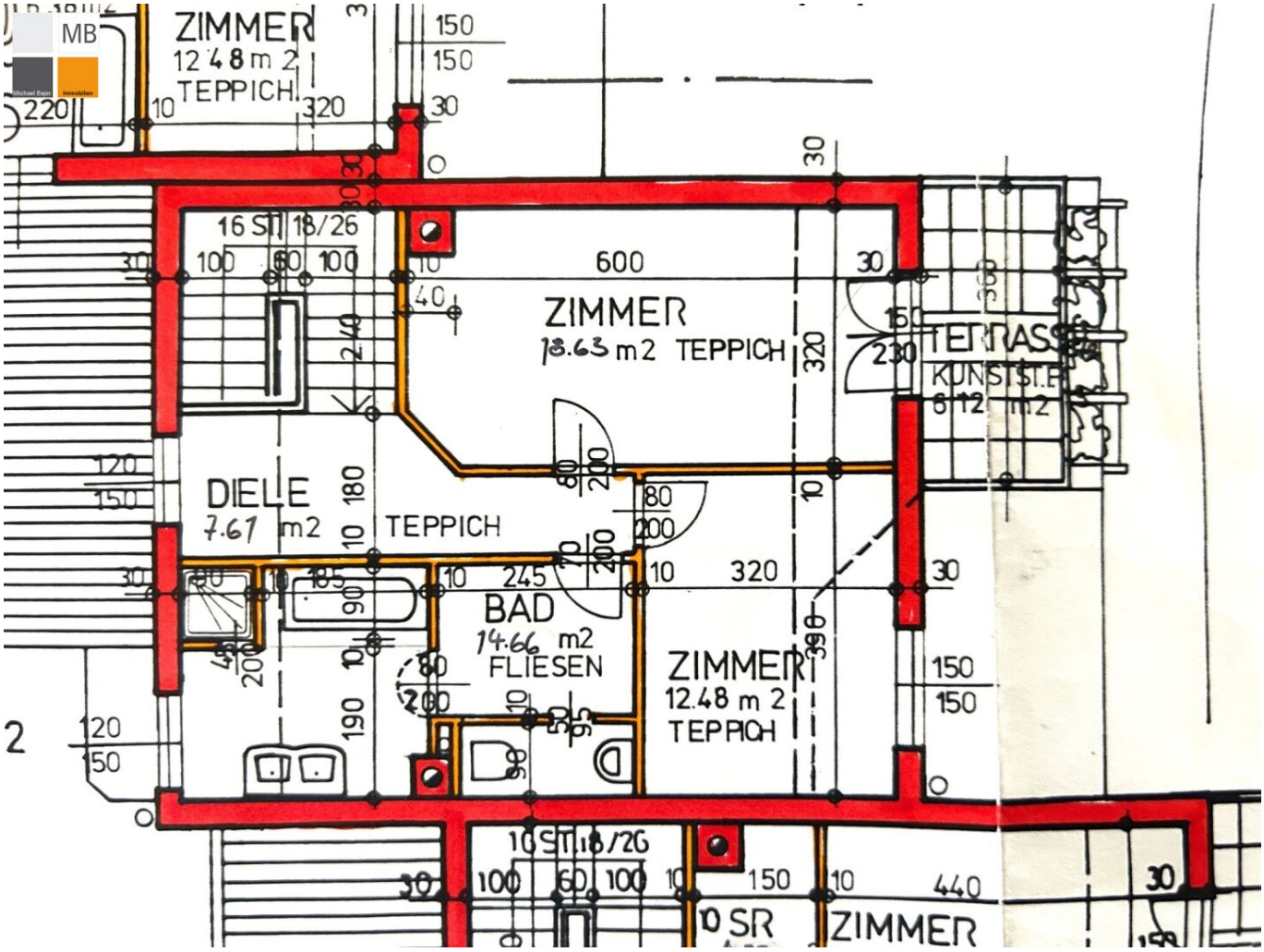


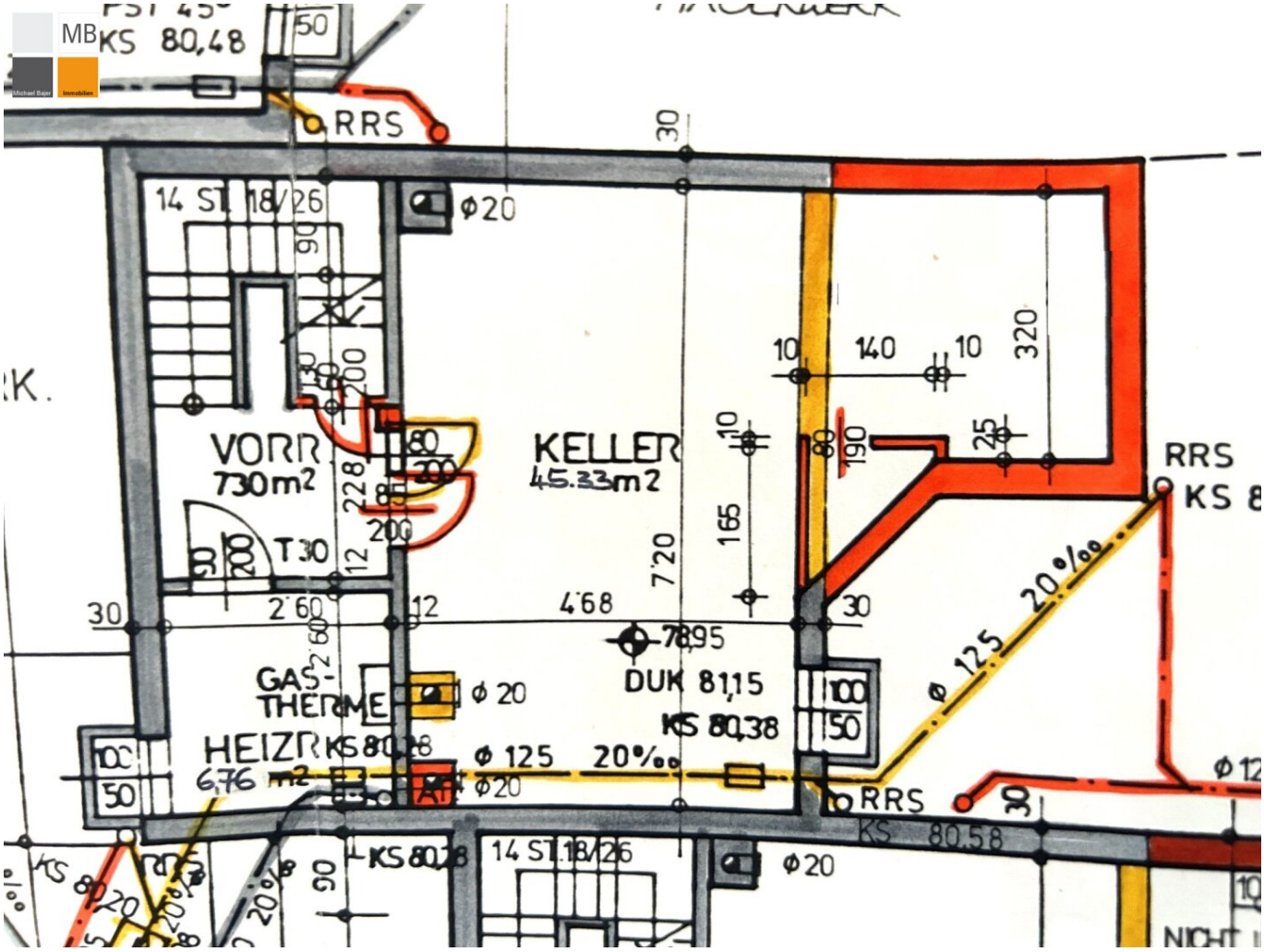







MB
WOHNRAUM
35,39 m2 TEPPICHB.
DIELE
8.32 m2 TEPPICH
WR. U. KÜCHE
11.59 m2 PVC
TERRASSE
12.11 m2
VERGLASUNG
WC
1.50 m
WFG
2.25 m
EG Φ20
HZG Φ20
16 ST. 18 /28
840
320
250
150
150
120
235


ZIMMER
12.48 m2
TEPPICH
16 ST 18/26
ZIMMER
18.63 m2 TEPPICH
TERRASSE
KUNSTST.PL
6.12 m2
DIELE
7.61 m2
TEPPICH
BAD
14.66 m2
FLIESEN
ZIMMER
12.48 m2
TEPPICH
10 ST 18/26
SR
ZIMMER


KS 80,48
RRS
14 ST 18/26
Φ20
VORR
730m2
KELLER
45.33m2
T30
GAS-
THERME
HEIZR
6,76 m2
Φ 20
Φ 125
20‰
DUK 81,15
KS 80,38
78,95
RRS
KS 80,58
14 ST 18/26
Φ20
Φ 125
20‰
RRS
KS 8
NICHT

# Objektbeschreibung

**Hereinspaziert in die kleine gepflegte Anlage mit 4 Wohneinheiten!**

- **Liebevoll gepflegtes Reihenhaus mit ca. 180 m² Nutzfläche, inklusive Wohnkeller, uneinsehbarem kleinen Garten, blickgeschützte Terrasse, sowie Garage.**
- **Ruhige Lage, perfekte Infrastruktur: in Gehnähe befinden sich der Bus- und Schnellbahnhof Liesing, das Einkaufszentrum Riverside, BILLA Plus, ein KiGa, diverse Schulen und Ärzte.**
- **Hell begrüßt Sie der gemütliche Wohn-/Essbereich rund um den schönen offenen Kamin, eine separate Küche erfüllt fast alle Wünsche und eine Gästetoilette sowie das Entree mit Massivholz - Garderobekästen komplettieren das Erdgeschoß. Vom Wohnzimmer gehen Sie auf die sonnige Terrasse und der kleine blickgeschützte Garten freut sich auf ruhige Stunden zu zweit.**
- **Im OG finden Sie zwei große helle Räume zur individuellen Nutzung, ein großes Wannenbad mit Dusche, Doppelwaschbecken, WC, Bidet und Fenster.**
- **Der Wohnkeller verfügt über einen geräumigen Hobbyraum, eine Speis und einen Heiztechnikraum - Sauna und Dusche runden das Raumangebot ab.**
- **Goodies: Alarmanlage, Garage, Sauna, Thermofassadenputz, 3-fach verglaste Holzfenster mit Außenjalousien, Fußbodenheizung**
- **Kaufpreis ist inklusive Massivholzmöbel vom Tischler - auf Wunsch wird das Haus auch geräumt übergeben.**
- **wichtig: sehr nette ruhige Nachbarschaft!**

**Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!**

**Bei Interesse bitte einfach melden:**

**Roswitha Adler**

**Mobil:** 0676/4554 267

**Email: adler@mb-immobilien.at**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.**

## Betriebskosten: geringe laufende Kosten. 76.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

### Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

### Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

### Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

### Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap