

Gepflegtes Haus mit Garten



Objektnummer: 445

Eine Immobilie von KBM Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1971
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,00 m²
Nutzfläche:	179,00 m²
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,54
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

32.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



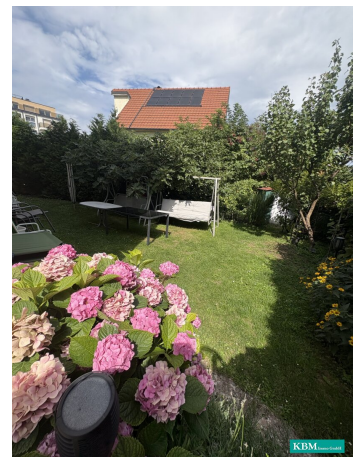
Kathi Brandstetter-Mszyca

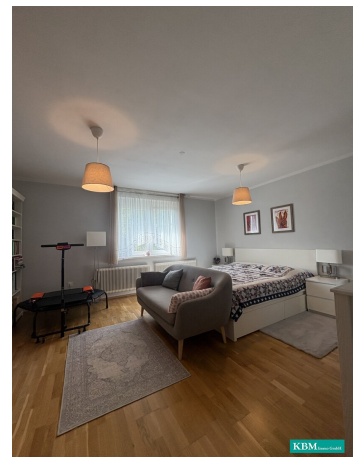
KBM Immo GmbH
Rosenfeldstraße 92
3430 Frauenhofen

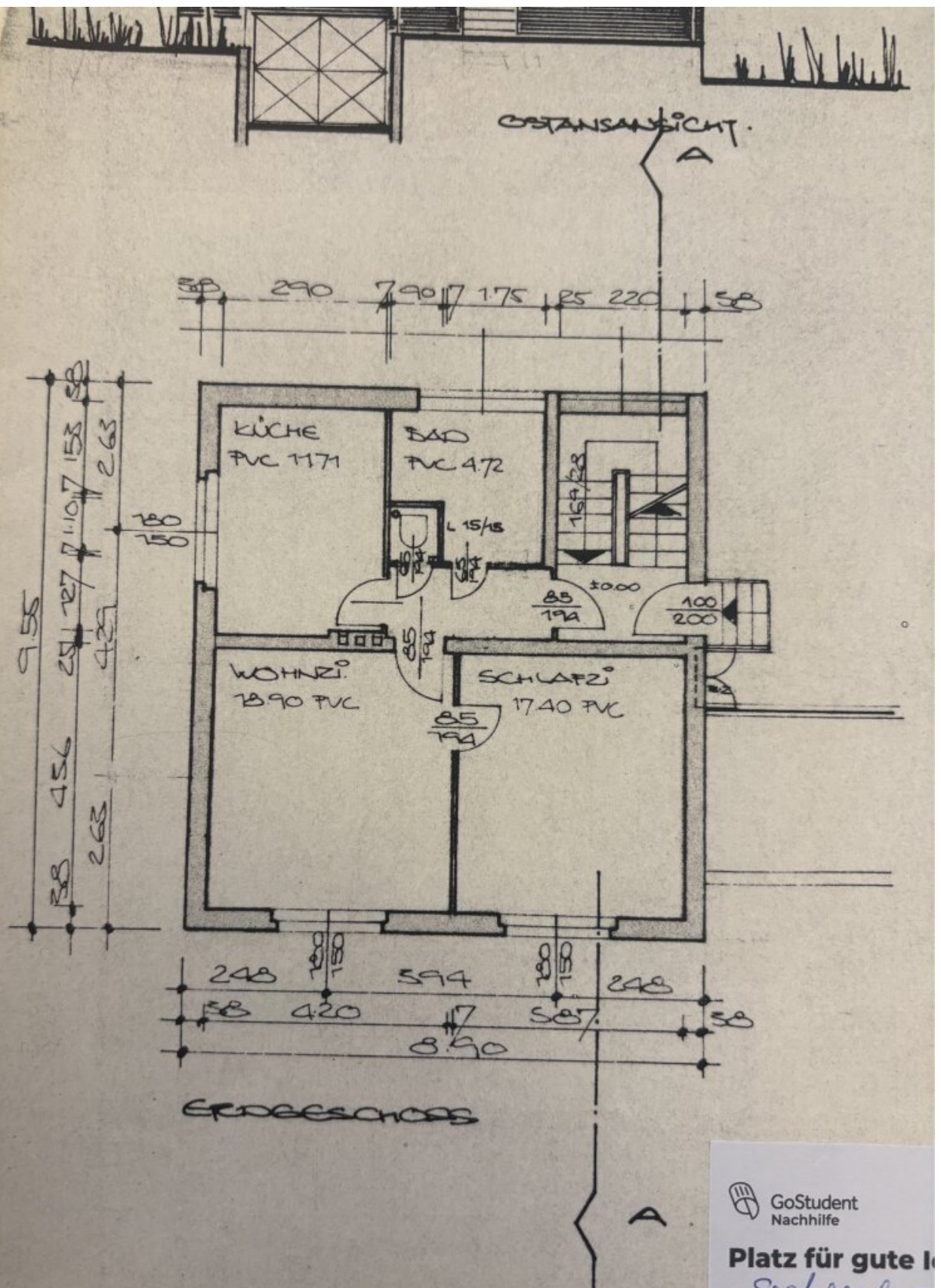
H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





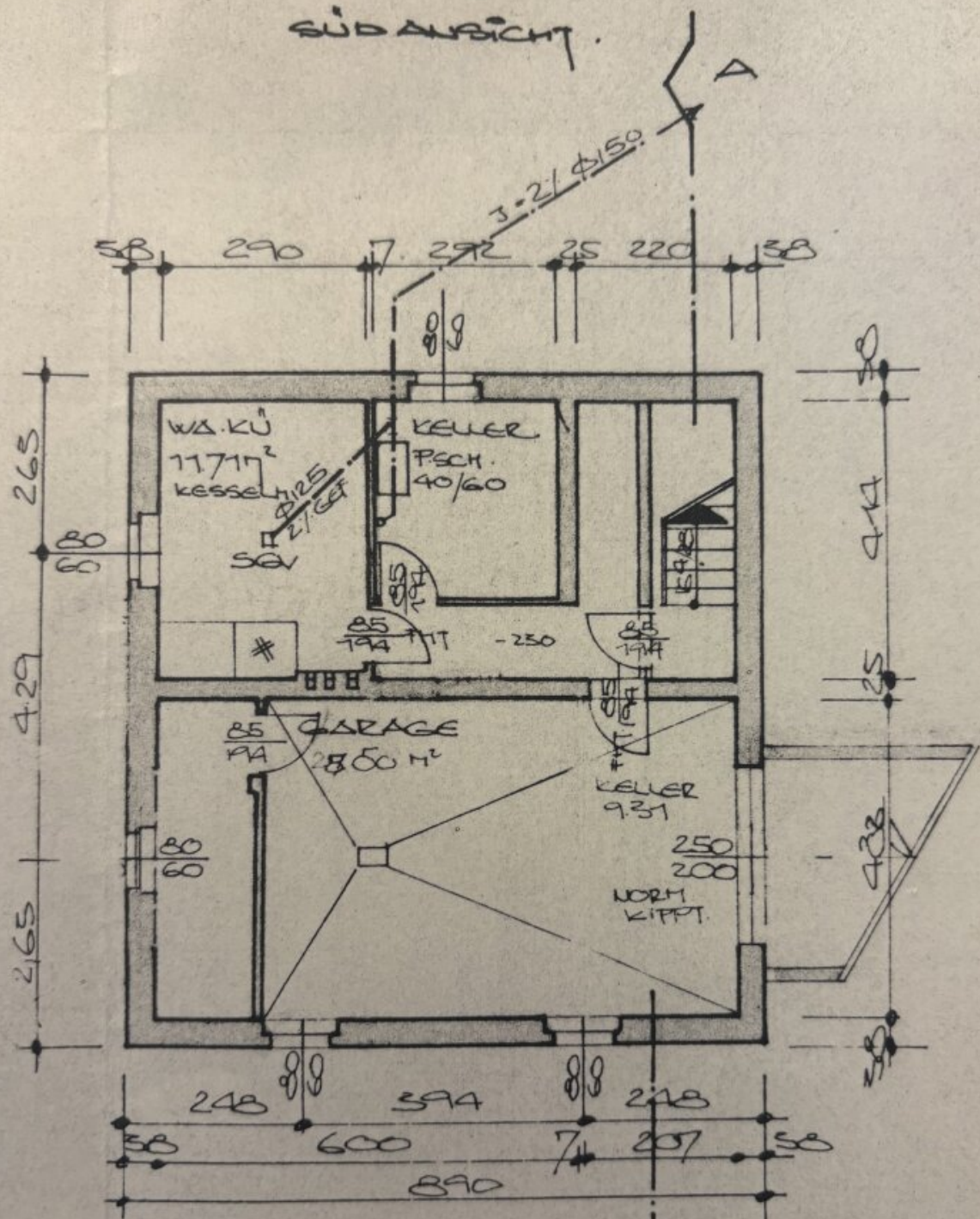


GoStudent
Nachhilfe

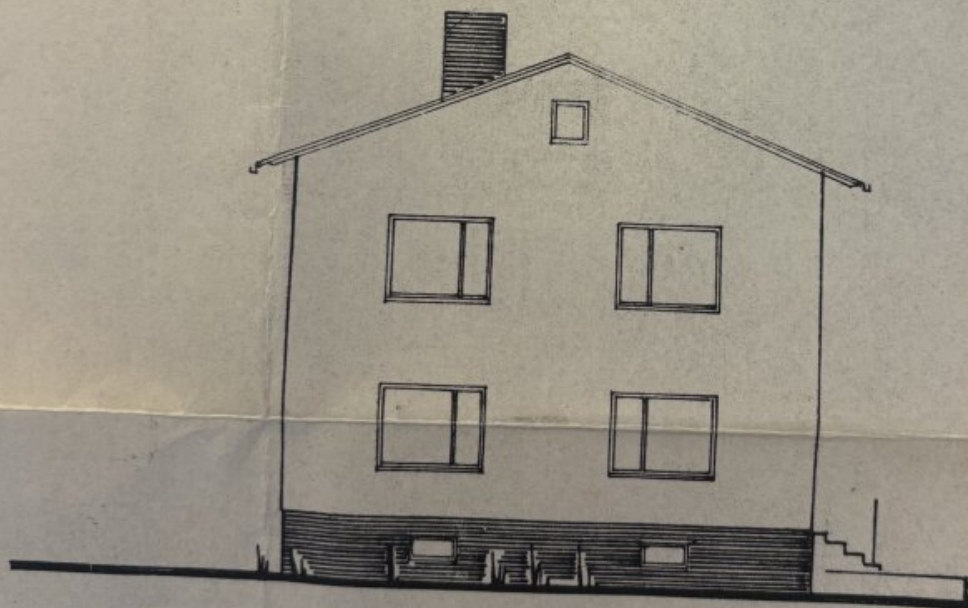
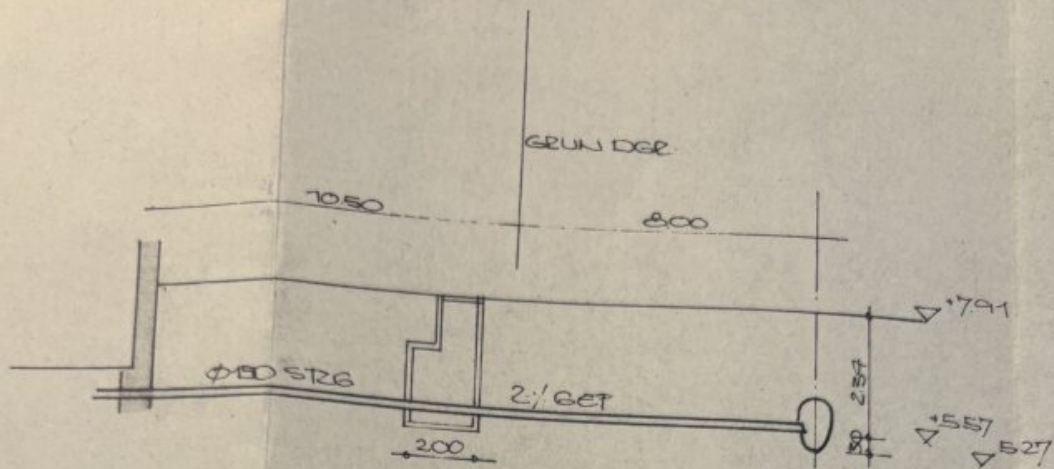
Platz für gute Ideen

KBM Immo GmbH

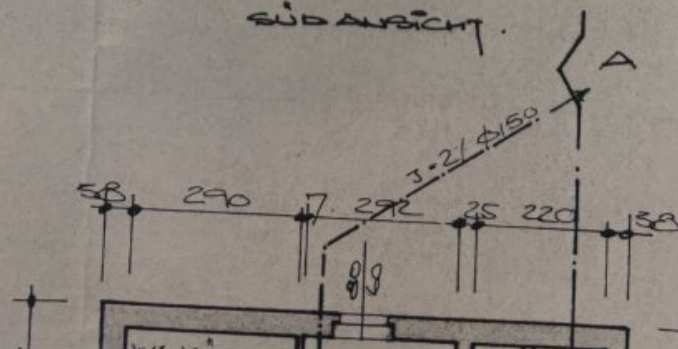
SÜD ANSICHT.



KELLERGESCHOSS



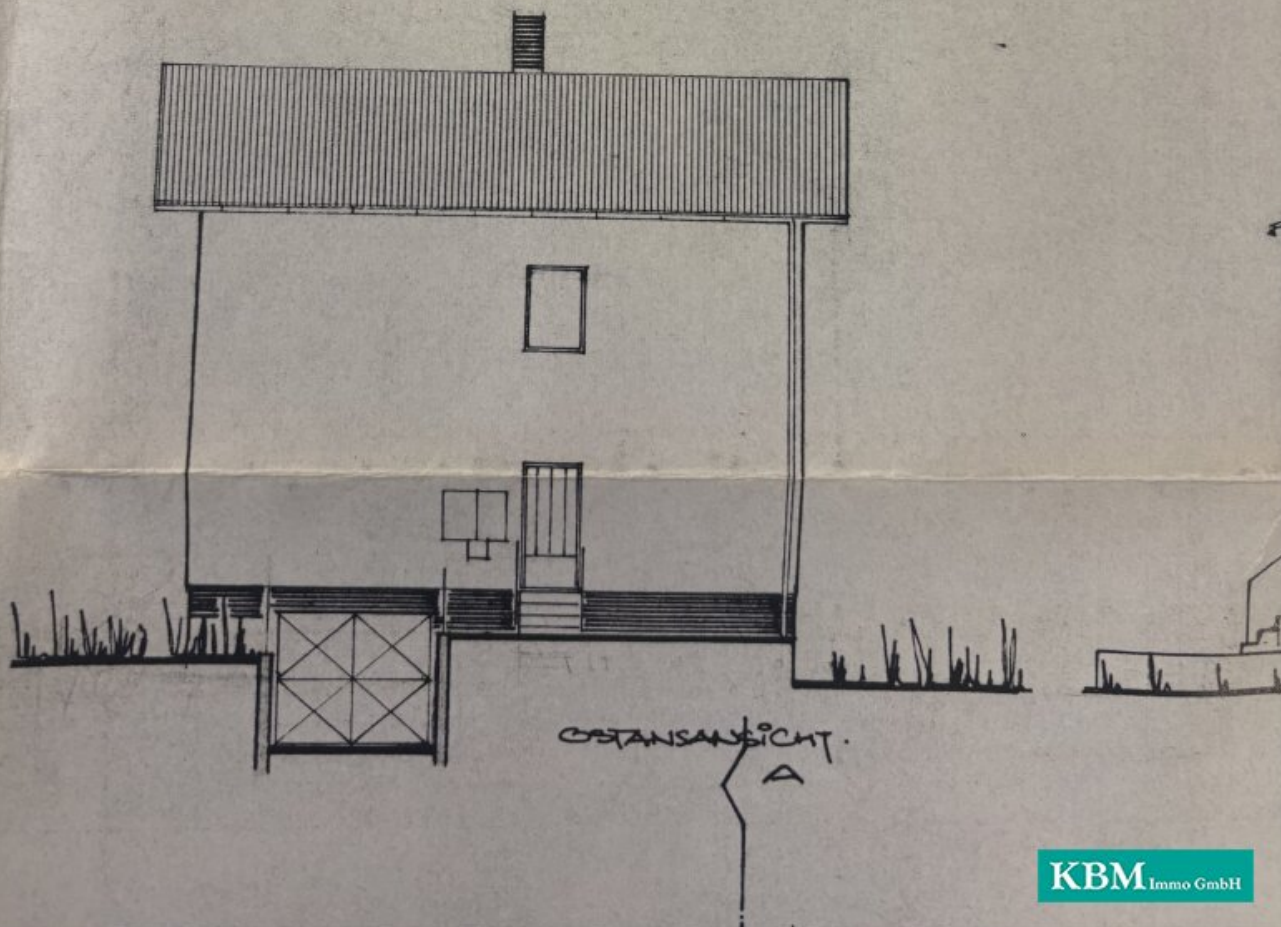
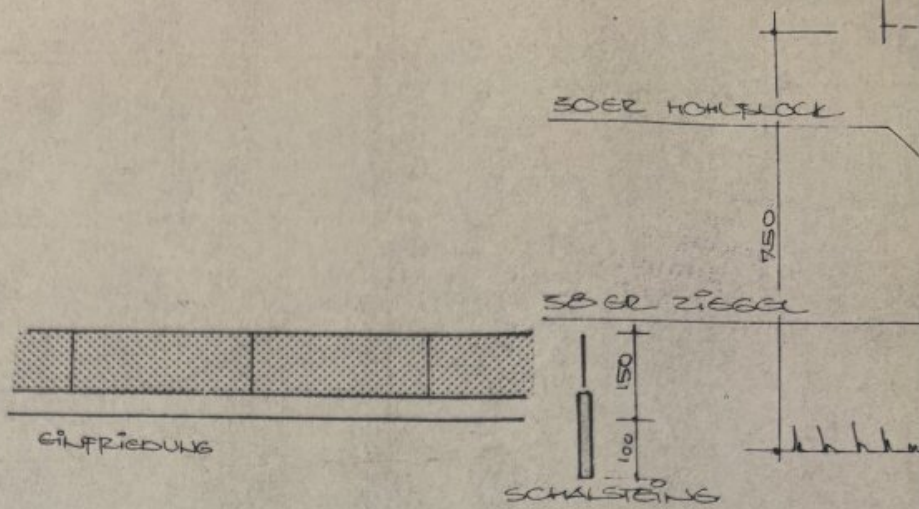
SÜDAUßSICHT

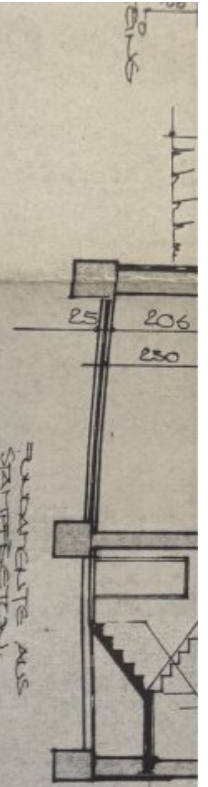


7.91

557

527

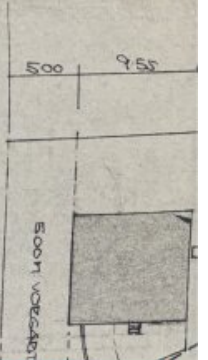




Schnitt A-A.

Erweiterung aus
Sanipfeifen

von Bauwerk
5 cm Dicken
BCH Eisenbetondecke
Kellerfußboden
Zement 5 cm
Polierung
BCH Mauerwerk
Autoparkplatz
20 cm Polierung



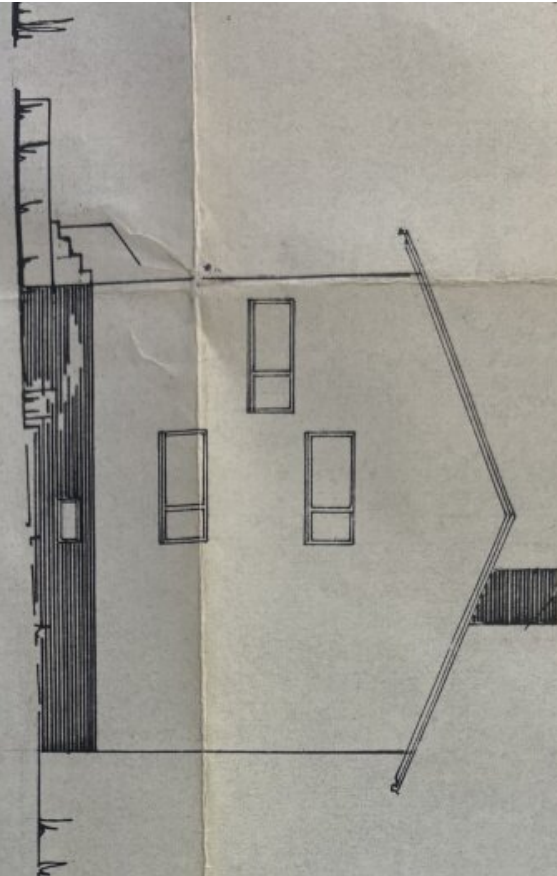
Hühnerweg.

500m voran

25.75

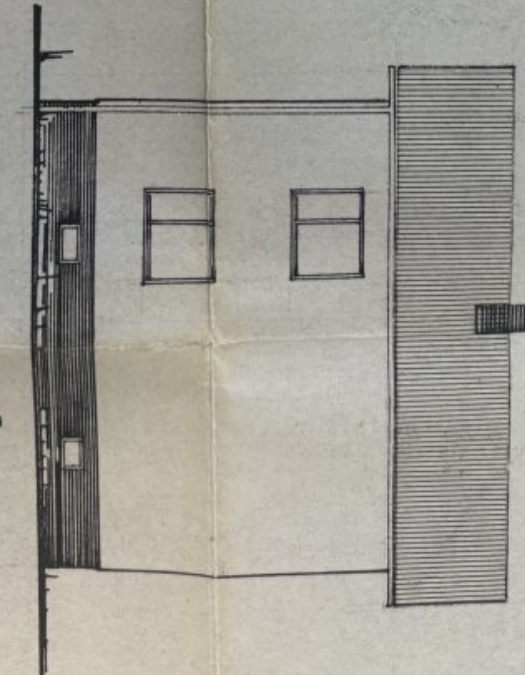
10-8

KBM Immo GmbH



Nordansicht

A



Westansicht

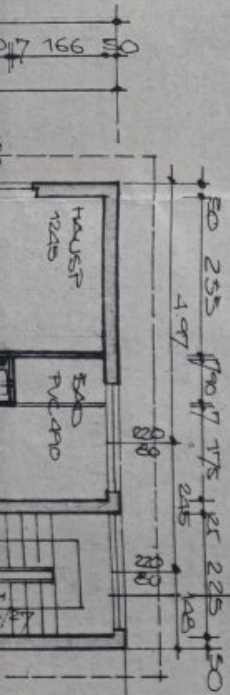
Pavie

B

Bestandstran

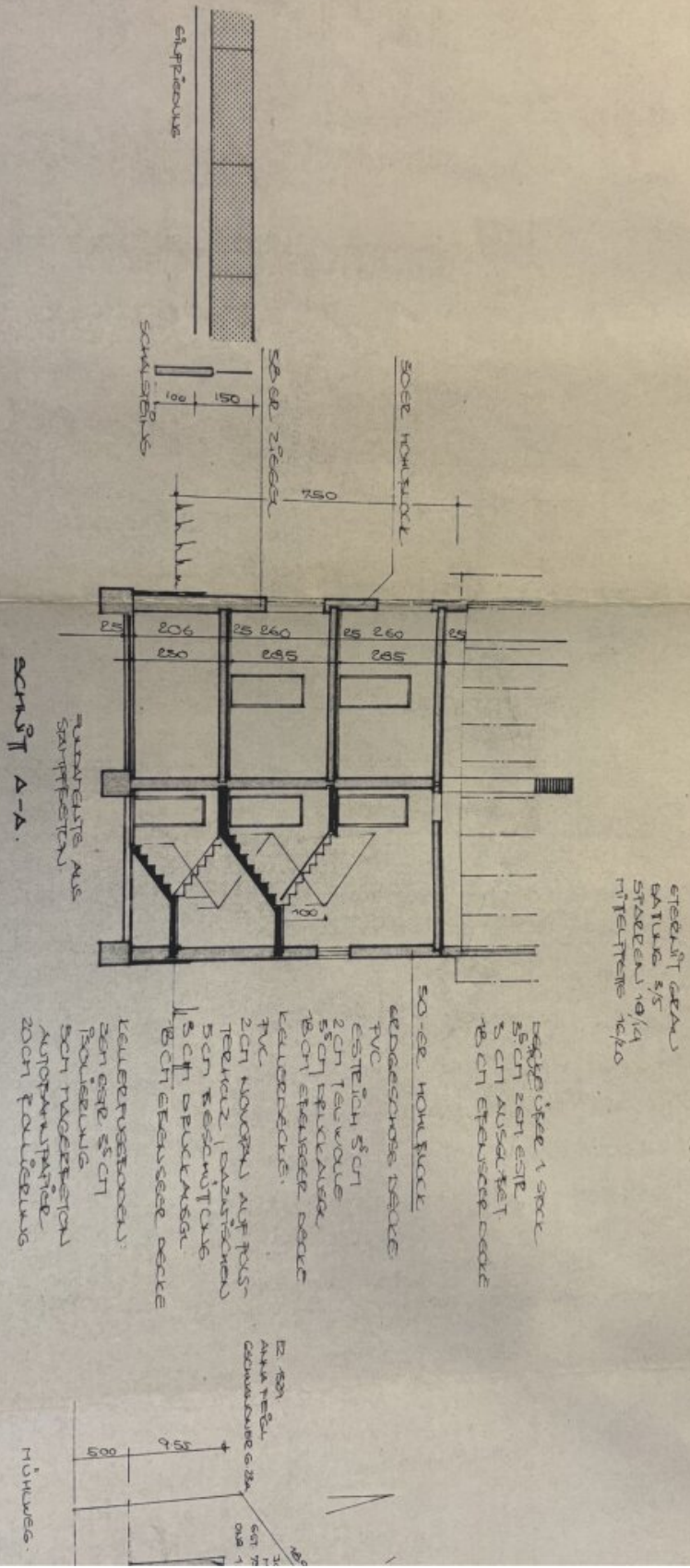
63m 752/1

EZ 145



HAUS

500
Pavie



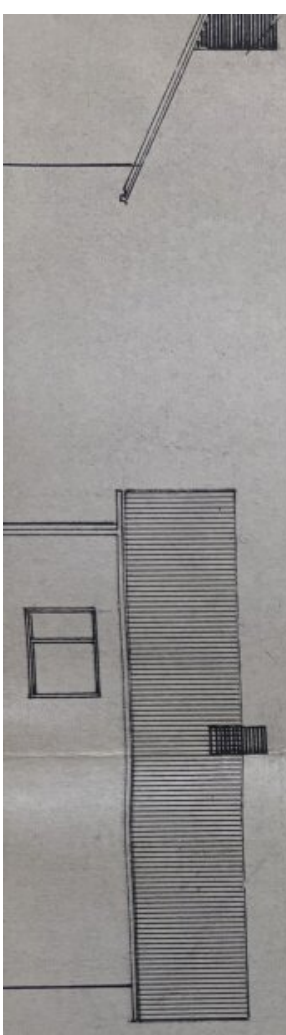
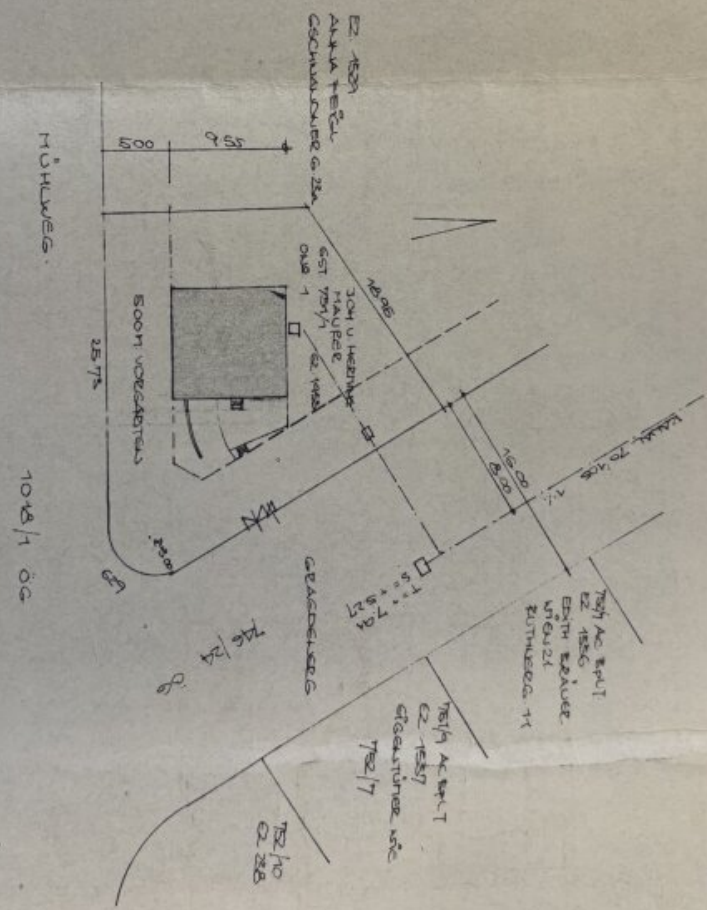
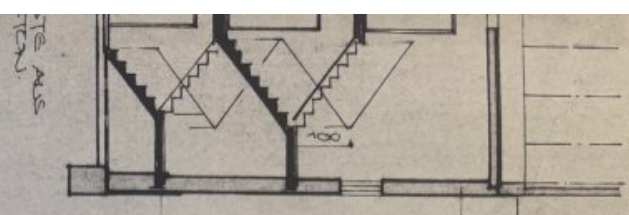
erstellt GEM
 SATUNG 3/5
 STRASSE 10/14
 HILFSTELLE 10/20

BÖHME 1 spce
 25 cm zett ESTR.
 5 cm AUSGASSE
 15 cm EISENSEE DECKE

SO-EE HORNFLUCK
 EISENSEE DECKE
 PVC
 ESTRICH 5 cm
 2 cm TEUWAU
 5 cm EISENSEE
 15 cm EISENSEE DECKE

KLEBDECKE
 PVC
 2 cm HORNFLUCK AUF POLY-
 TEURAUZ, DAZWISCHEN
 5 cm EISENSEE
 15 cm EISENSEE DECKE

KLEBDECKE
 25 cm zett ESTR.
 5 cm AUSGASSE
 15 cm EISENSEE DECKE



Objektbeschreibung

Diese schöne Immobilie wurde 1971 gebaut und befindet sich auf einem Eckgrundstück. Das OG und KG wurden 2015 komplett neu saniert. Im EG sind Sanierungsarbeiten notwendig.

Mit einer Nutzfläche von ca. 179 m² aufgeteilt auf 3 Geschosse lassen sich Ihre Wohnträume jedoch leicht verwirklichen.

Alle Fenster sind aus Kunststoff und wurden im EG und im OG 2005 erneuert und im KG 2015. Die Elektrik und die Installationen wurden im Ober- und Kellergeschoss ebenfalls im Jahr 2015 erneuert. Die Gasheizung sowie die Heizkörper im OG wurden 2012 erneuert. Auch die Garage im Keller wurde 2015 zu einem Hobbyraum umgebaut. Beheizt wird dieser durch eine Fußbodenheizung. Eine große Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen mit Familie und Freunden ein.

Das EG und OG haben sie zwei getrennte Stromzähler, somit eignet sich das Haus auch gut als Zweifamilienhaus. Außerdem gibt es im OG Anschlüsse für eine Küche.

Weiters überzeugt das Haus durch seine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren ein hohes Maß an Wohnqualität bietet. Genießen Sie die Sonnenstrahlen auf Ihrer eigenen Terrasse, auf welcher Sie entspannen oder gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen können. Ein Stellplatz sorgt dafür, dass Ihr Auto sicher und bequem abgestellt ist – ein unschätzbare Vorteil in der Stadt!

Dank der Rollläden und Kunststofffenster profitieren Sie von optimaler Schalldämmung und Energieeffizienz – hier wohnen Sie ruhig und gemütlich.

Der wunderschöne Garten mit einer 9m² großen Gartenhütte, wunderschönen Blumen und Obstbäumen wartet schon auf sie.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug – Sie erreichen das Stadtzentrum und Ihre Zielorte im Handumdrehen. Das macht dieses Haus nicht nur zu einem idealen Rückzugsort, sondern auch zu einem perfekten Ausgangspunkt für Ihre täglichen Abenteuer.

Dieses Haus in 1210 Wien ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Lassen Sie sich von der einmaligen Atmosphäre und der hervorragenden Lage überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Traumhaus!

Grundsteuer und Müllabgabe pro Quartal ca. € 100,-.

Für weitere Fotos und Infos zum Objekt, ersuche ich sie um Angabe von Name und Adresse.

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter www.kbmimmo.at.

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eine eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap