

Wunderschönes Einfamilienhaus in 1110 Wien mit Pool



Objektnummer: 1825/50

Eine Immobilie von Why Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1982
Wohnfläche:	117,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	66,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 198,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	670.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

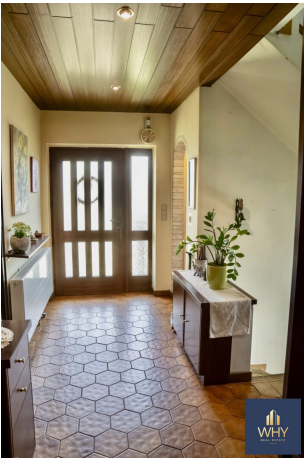


Yvonne Weilharter

Why Real Estate GmbH
Kärntner Straße 17 / 12
1010 Wien

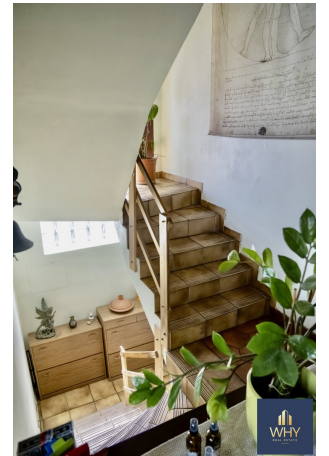
T +43 660 957 67 70

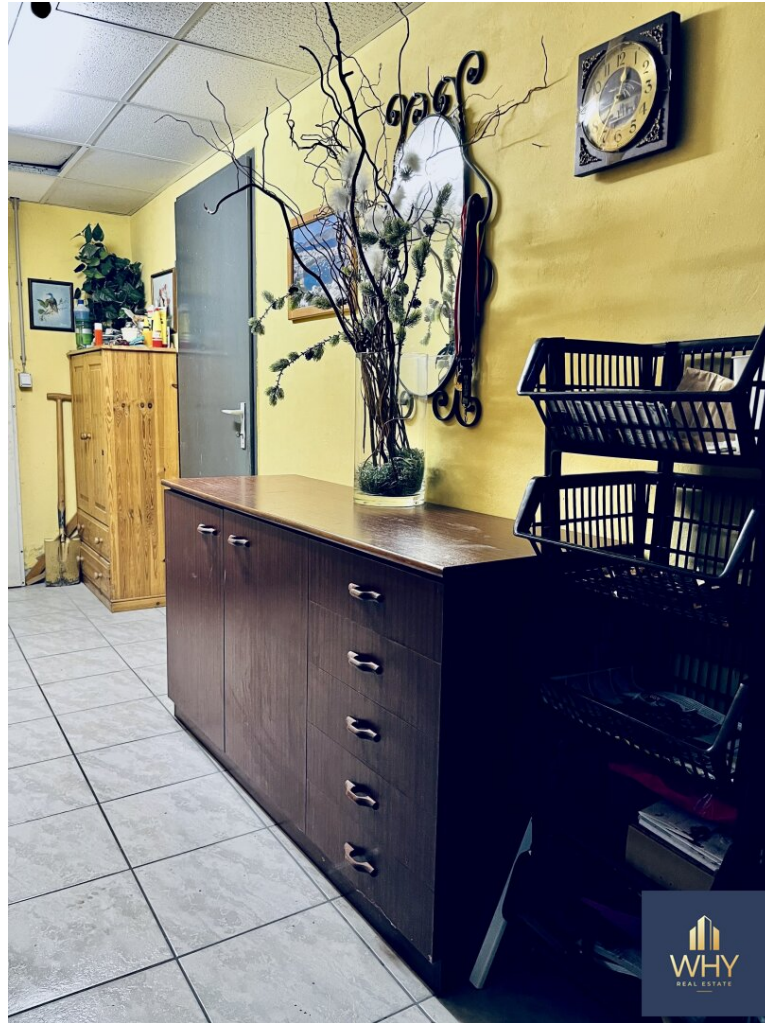




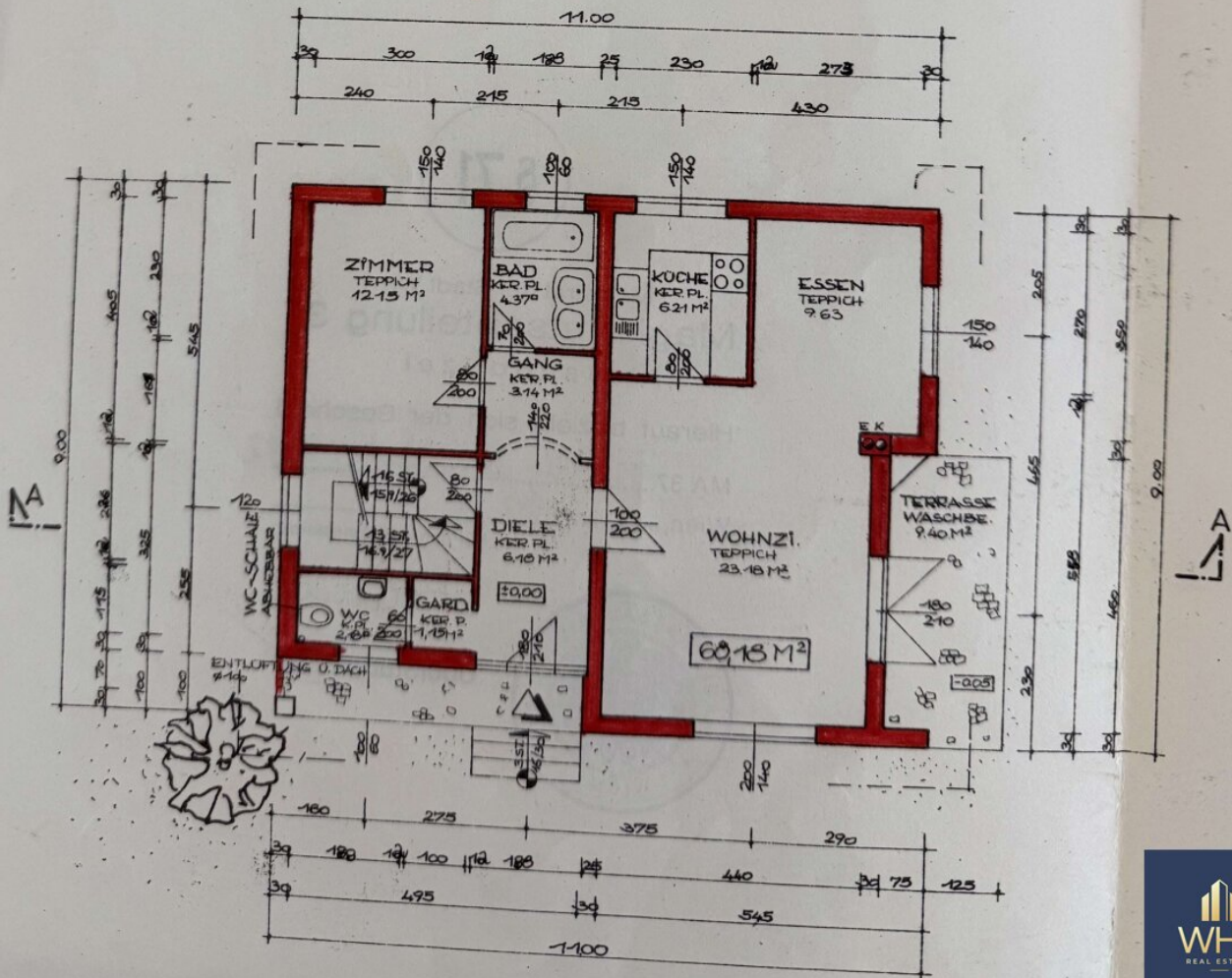








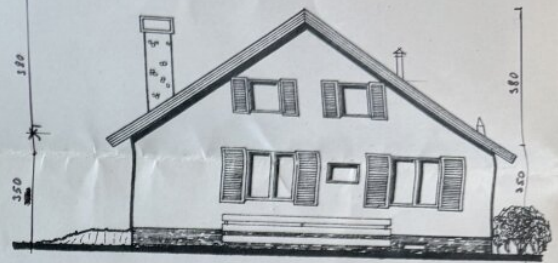
ERDGESCHOSS



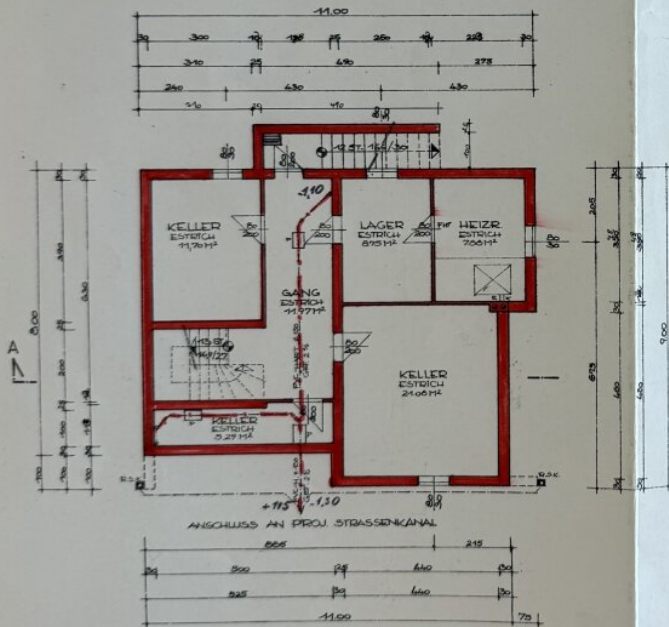
NORDANSICHT



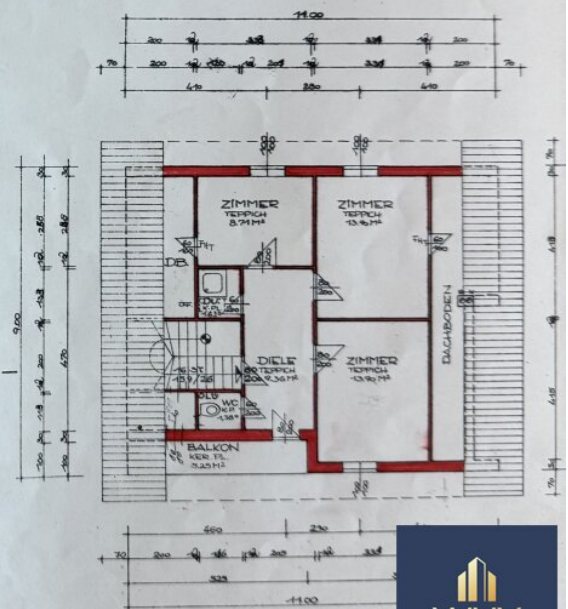
SÜDANSICHT



KELLER



DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Lagen des 11. Bezirks, eingebettet in einer ruhigen Gartensiedlung, befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus, das modernen Wohnkomfort mit naturnahem Lebensgefühl verbindet.

Auf rund 117 m² Wohnfläche bietet die Immobilie vier Schlafzimmer und damit ausreichend Platz für Familien oder Paare mit großzügigem Platzbedarf. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein behagliches Wohnambiente für alle Lebensphasen. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst zwei WCs, eine Einbauküche, sowie ein Badezimmer mit Fenster und Badewanne. Die Luftwärmepumpe welche vor ca. 3 Jahren erneuert wurde sorgt für eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Beheizung, während Rollläden zusätzlichen Komfort bieten. Im Zuge der neuen Wärmelufpumpe wurden alle Heizkörper im ganzen Haus, außer Keller erneuert und getauscht, diese können im Sommer ebenfalls kühlen.

Der liebevoll gestaltete Garten, die großzügige Terrasse und der gemütliche Balkon schaffen perfekte Rückzugsorte im Freien. Ein besonderes Highlight ist der 6 x 3 Meter große Salzwasserpool – ideal für entspannte Stunden und erfrischende Abkühlung.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Bus- und Straßenbahnlinien sowie ein nahegelegener Bahnhof sorgen für eine schnelle und bequeme Verbindung in die Wiener Innenstadt und darüber hinaus.

Schulen, Kindergärten und Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass alle Bedürfnisse des täglichen Lebens bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap