

**Exklusive Wohlfühloase Nähe Lainzer Tiergarten – 10  
Zimmer, Garten, Balkone- barrierefrei!**



**Objektnummer: 7939/2300162205**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	1.298.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rudolf Scheibenpflug**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem beeindruckenden Reihenmittelhaus im begehrten 13. Bezirk Nähe Lainzer Tiergarten!

Dieses gepflegte Haus erstreckt sich über 4 Etagen, ist barrierefrei/ Rollstuhllift/ und bietet Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz, um sich zu entfalten und wohlfühlen. Mit insgesamt 10 Zimmern sind den Gestaltungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt. Ob als geräumiges Familienheim oder als Kombination aus Wohn- und Arbeitsbereich – hier finden Sie die perfekte Balance.

Das Erdgeschoss umfasst einen großzügigen Eingangsbereich, Abstellräume und einen weitläufigen Wellness- und Fitnessbereich. Im ersten Stock befindet sich ein offener Wohnbereich, eine offene Einbauküche, eine kleine separate 2 Zimmer Wohnung und ein verglaster Wintergarten mit Indoor- Pool. Eine Terrasse mit anschließendem Garten & Gartenhaus und Laube vervollständigen den Gartenbereich!

Im 2. Stock befindet sich ein Schlafbereich mit geräumigen Badezimmer, begehbaren Kleiderschrank, ruhiger Außenterrasse und einem weiteren Wohnbereich mit Balkon. Das Dachgeschoss bietet 2-3 zusätzliche Zimmer mit Fernblick über Wien sowie ein weiteres Badezimmer.

Dieses Haus ist in allen Zimmern mit Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt über zahlreiche extra's wie Sauna, Swimmingpool, Wasch- Trockenraum, Abstellraum, Grillstelle und Fitnessraum. Es ist seniorengerecht und rollstuhlgerecht gestaltet und bietet eine hervorragende Lebensqualität in einer der schönsten Gegenden Wiens!

Für Ihre Fahrzeuge steht eine Garage zur Verfügung, die nicht nur Sicherheit bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum schafft.

Die hervorragende Verkehrsanbindung, insbesondere durch die nahegelegene Busstation/ 56B7 ermöglicht Ihnen eine mühelose Anbindung an das Wiener Stadtleben. Zusätzlich finden Sie in der Umgebung zahlreiche Annehmlichkeiten wie Arztpraxen, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Gymnasien, Mittelschule und Supermärkte, die Ihren Alltag erleichtern und bereichern.

Für weitere Fragen, Besichtigung oder Finanzierung stehe ich ihnen gerne zur Verfügung!

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

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap