

# **Modernes Haus in absolute Ruhelage – hochwertig ausgestattet**



**Objektnummer: 1684/189**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	215,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	258,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	287,70 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	76,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	1.050.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.069,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	199,58 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

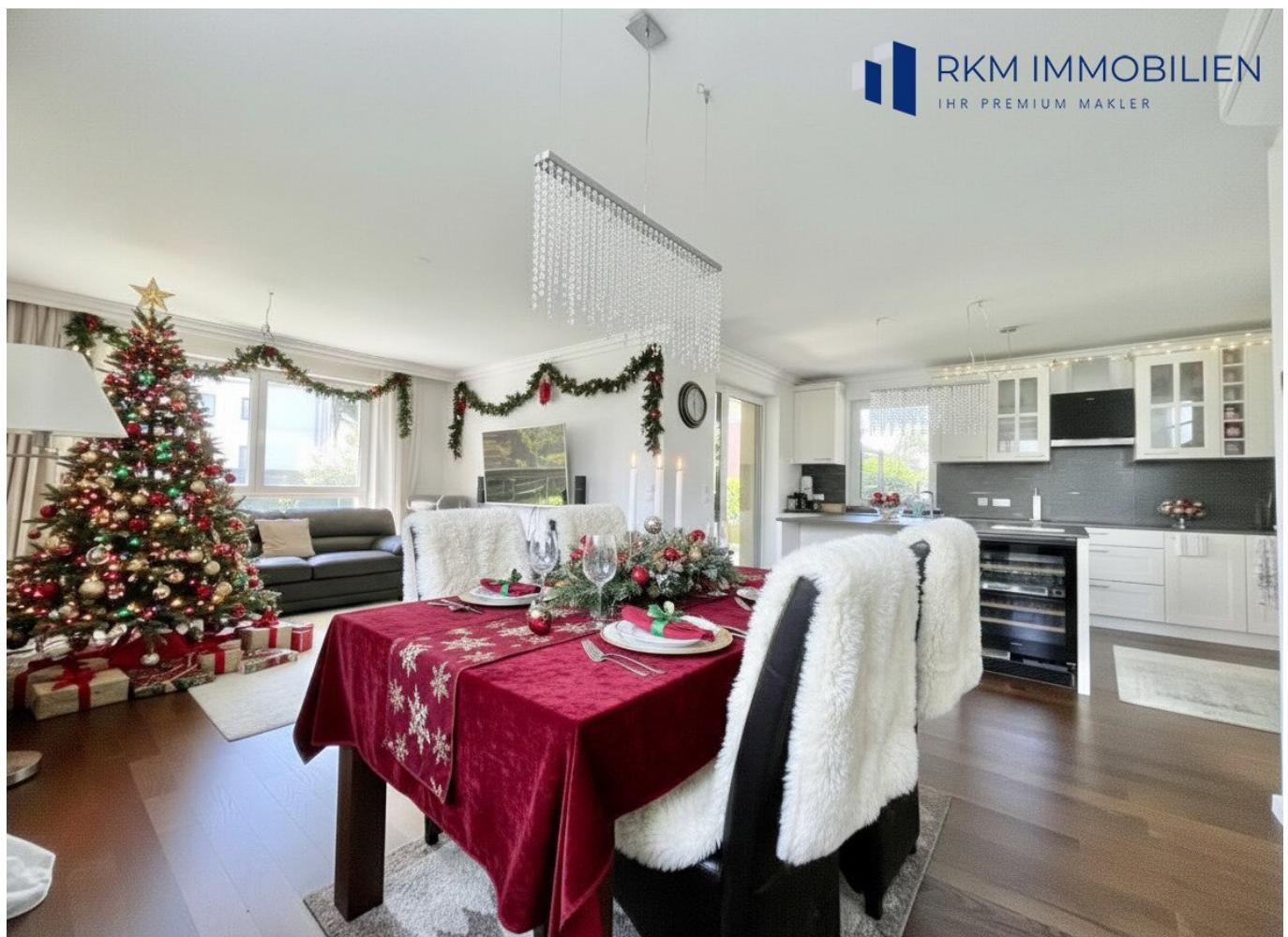
Grundsteuer, Müllabfuhrabgabe - 77,69 Euro Wasser, Abwasser - 121,89 Euro

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Alexander Predein**

RKM Immobilien





RKM IMMOBILIEN  
IHR PREMIUM MAKLER





## ERDGESCHOSS



## OBERGESCHOSS



## KELLERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1210 Wien – einem modernen, neuwertigen Einfamilienhaus, das mit hochwertiger Ausstattung, großzügigem Raumangebot und durchdachter Planung überzeugt.

Im Erd- und Obergeschoss erwarten Sie insgesamt fünf lichtdurchflutete Zimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als Schlafzimmer, Home-Office oder Rückzugsort für die ganze Familie. Die stilvolle Kombination aus Parkett- und Fliesenböden sorgt für ein angenehmes Wohnklima und eine elegante Atmosphäre.

Herzstück des Hauses ist die offene Wohnküche – modern, funktional und zugleich einladend gestaltet. Die hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten lässt keine Wünsche offen und macht jeden Kochabend zu einem Erlebnis.

Zwei helle Badezimmer – jeweils mit Fenster – bieten Ihnen sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne. Perfekt, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen. Zwei WCs erhöhen den Komfort für Familie und Gäste.

Das voll ausgebaupte Kellergeschoss mit rund 76 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bietet zwei weitere großzügige Räume mit Tageslicht sowie einen Technikraum – ideal für Hobbys, Fitness oder als zusätzlicher Wohnbereich.

Der gepflegte Garten samt zwei Terrassen lädt zum Verweilen im Freien ein: Genießen Sie sonnige Frühstücke im Grünen oder entspannte Grillabende mit Freunden – hier wird Ihr Zuhause zur Wohlfühlloase.

Für bequemes Parken sorgen zwei eigene Stellplätze direkt vor dem Haus.

Die Lage in 1210 Wien überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: In wenigen Minuten erreichen Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien, Heurige und ein Einkaufszentrum. Gleichzeitig bietet die grüne Umgebung viel Raum für Bewegung, Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien.

Dieses Einfamilienhaus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, Leben und Genießen. Erleben Sie modernen Wohnkomfort in ruhiger, familienfreundlicher Lage und lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap