

**GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS AUF  
WUNDERSCHÖNEN GRUNDSTÜCK IN SONNIGER,  
RUHIGER SIEDLUNGSLAGE**



**Objektnummer: 2017552**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und  
Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	184,17 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	216,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	640,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	31,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 342,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,00
<b>Kaufpreis:</b>	1.295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Leopold Wildner**



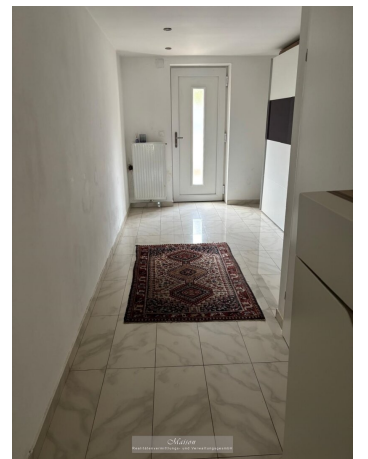
*Maison*  
Reinigungs-, Erhaltungs- und Verballungsgesamt

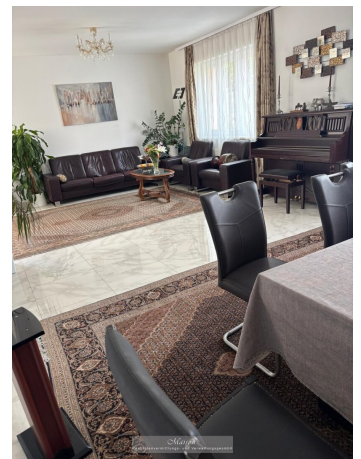
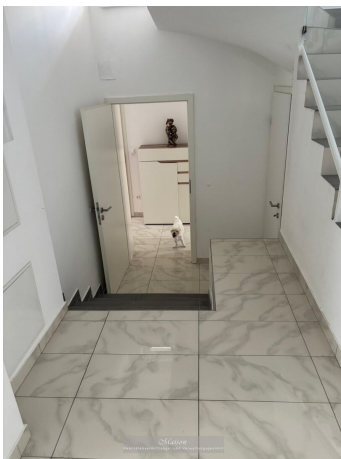


*Maison*  
Reinigungs-, Erhaltungs- und Verballungsgesamt

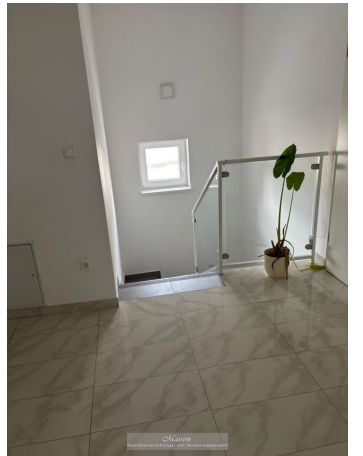


*Maison*  
Reinigungs-, Erhaltungs- und Verballungsgesamt

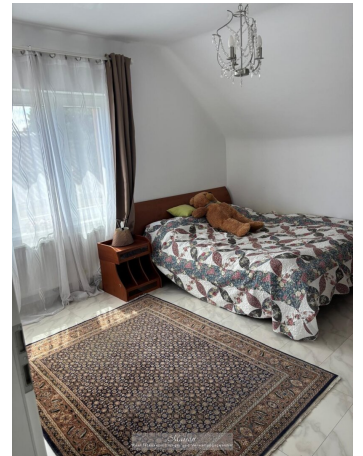










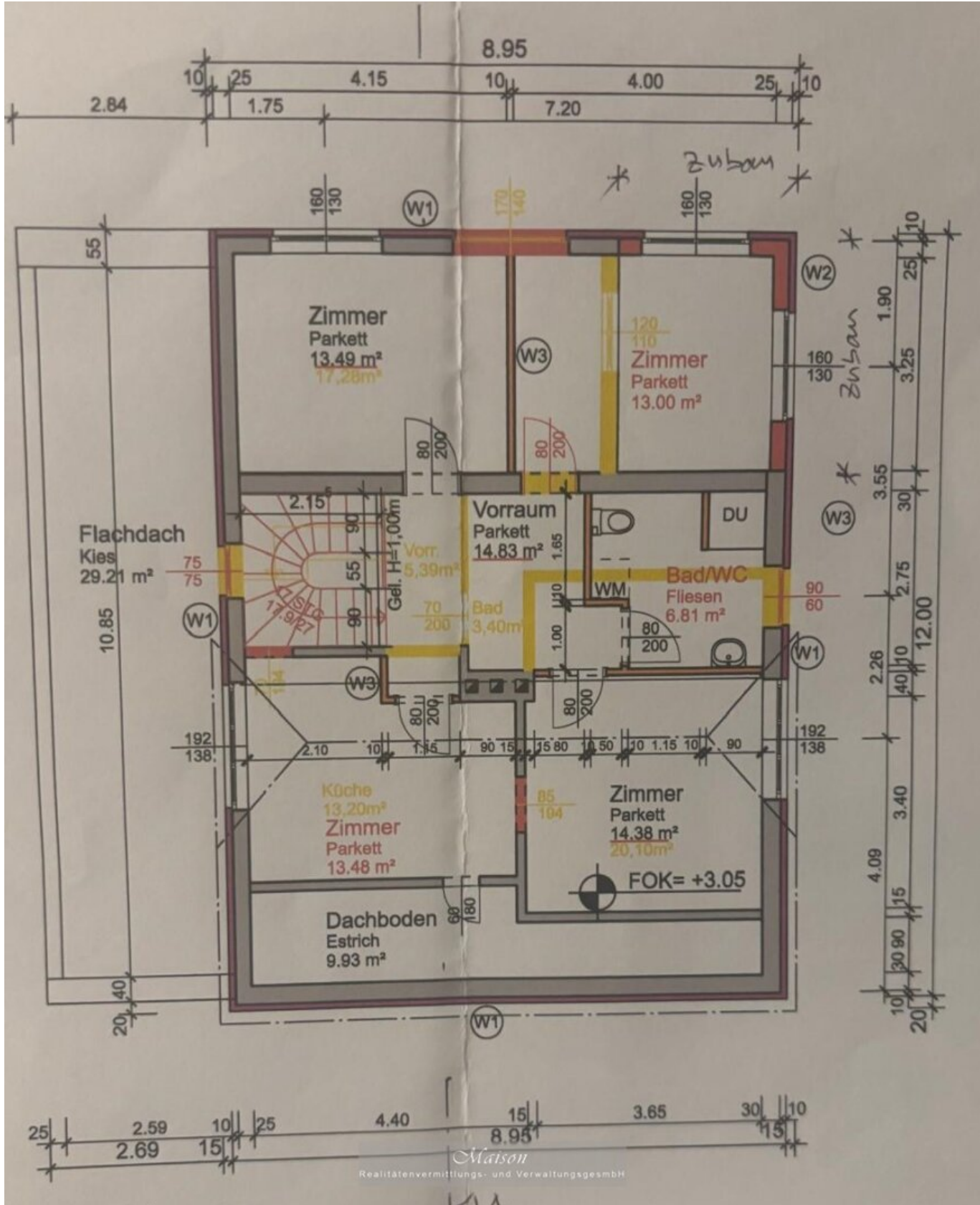


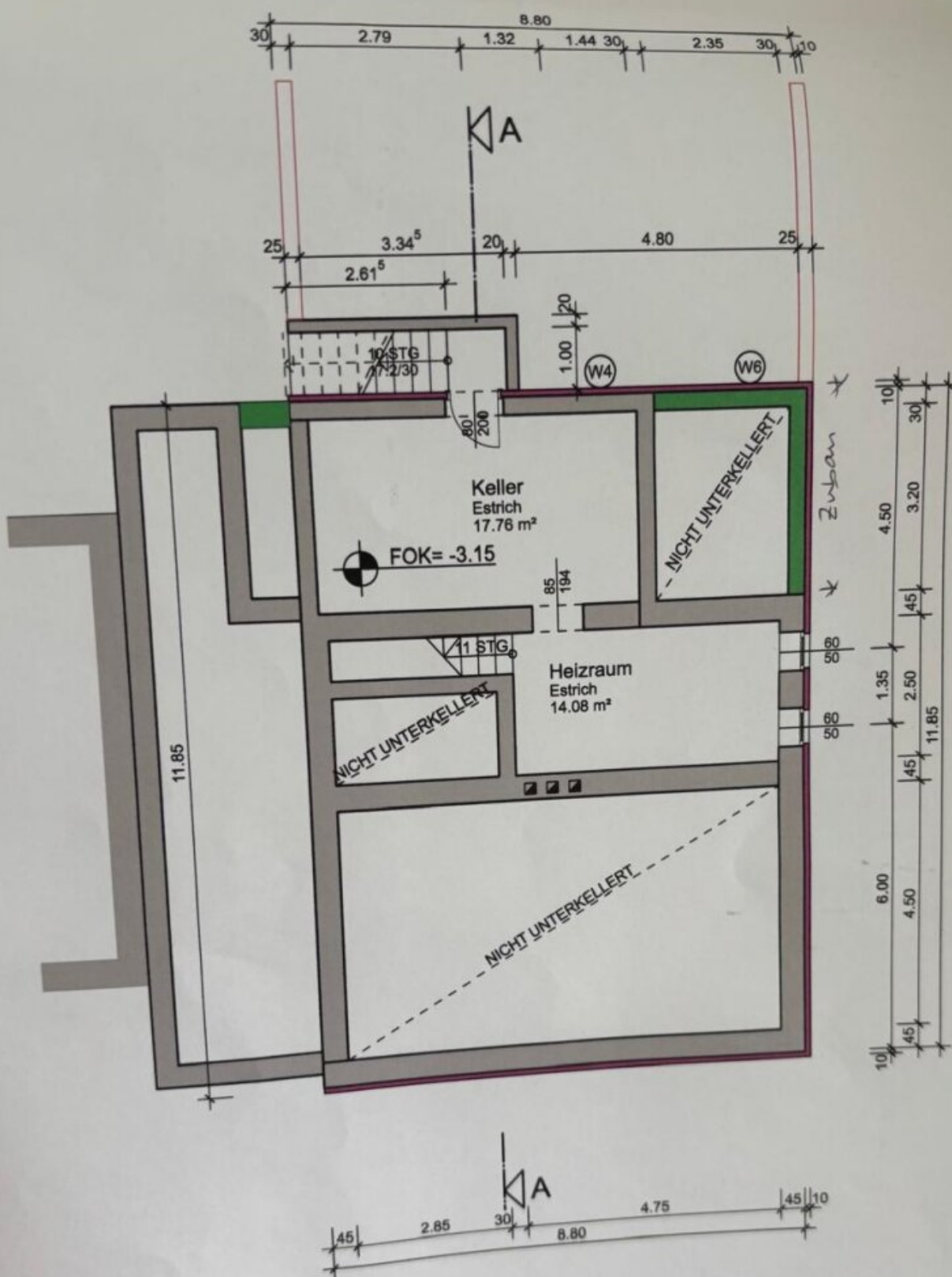




© Maison  
Paisage et Jardinage Inc. 2014







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses traumhafte Einfamilienhaus im begehrten 23. Bezirk vereint modernes Wohnen mit einer herrlichen Lage und ist der perfekte Ort für Familien und Naturliebhaber.

Es präsentiert sich ein teilunterkellertes, topsaniertes Bestandsobjekt aus den 1930er Jahren welches aus massiven Ziegelbauweise mit einen schönen gepflegten und **uneinsichtigen Garten** mit einem **großen Pool** und einer ca. **40 m<sup>2</sup> großen Terrasse**.

Mit einer großzügigen **Wohnfläche von 185 m<sup>2</sup>** bietet dieses neuwertige Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein **48m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer** mit einer offener **27m<sup>2</sup> großen Wohnküche**, ein separates **Schlafzimmer mit integrierten Badezimmer** und im Obergeschoß **vier Schlafzimmer**, die Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables Leben ermöglichen. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Spielzimmer – hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort.

Genießen Sie die Vorzüge einer offenen Wohnküche, die nicht nur funktional ist, sondern auch den idealen Raum für gesellige Abende mit Freunden und Familie bietet. Die moderne Ausstattung mit **Fliesen**, eine **Gaszentralheizung** sorgt für ein behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Das **790m<sup>2</sup> große Grundstück** mit **automatischen Bewässerungsanlage** und **Mähroboter** sowie **zwei Gartenhütten** vervollständigen dieses Angebot. Der Garten, die Terrasse und das großzügige Pool sind wahre Oasen der Ruhe, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen die Sonne auf Ihrer Ostterrasse genießen oder im Garten mit den Kindern spielen. Der Blick ins Grüne gibt Ihnen das Gefühl, dem hektischen Stadtleben zu entfliehen, während Sie gleichzeitig alle Annehmlichkeiten der Stadt vor der Tür haben.

Die praktische Ausstattung des Hauses umfasst drei WCs und zwei Bäder, die den Komfort für die gesamte Familie erhöhen. Zudem sind Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse vorhanden, sodass Sie auch in puncto Unterhaltung bestens versorgt sind. Ein überdachter Abstellplatz für Ihr Fahrzeug bietet Schutz vor Witterungseinflüssen.

### AUSSTATTUNG:

**ERDGESCHOSS:** Vorraum, WC, große Wohnküche sowie ein großes Wohnzimmer sowie ein separates Schlafzimmer mit integriertem Badezimmer mit Dusche und WC.

**OBERGECHOSS:** Vorraum, 4 separat begehbare Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche

und WC

**KELLERGESCHOSS:** 2 Kellerräume, 1 Technikraum

**VERSORGUNGSLEITUNGEN:** Kanal, Ortswasser, Strom, Gas.

**GARTEN:** Gepflegter voll eingefriedeter sonniger Ostwest-Garten mit geringem Baumbestand, jedoch mit vielen Obstbäumen ( Quitten, Kirschen, Weichsel, Apfel, Trauben, Feigen, Walnuss, Zwetschgen, Marillen, Blutpflaumen) , unterschiedliche Beeren(Johannisbeere, Stachelbeere, Brombeere, Erdbeere), Rollrasen und Swimmingpool

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn und Bahnhof lässt Sie in Windeseile das Herz der Stadt erreichen. Auch der Autobahnanschluss ist schnell zu erreichen, was tägliche Pendelfahrten erleichtert.

Die Umgebung lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Schulen sind in unmittelbarer Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität bei. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum in der Nähe zur Verfügung, sodass Sie alles für Ihren Alltag bequem erreichen können.

Kommen Sie und entdecken Sie die perfekte Symbiose aus modernem Wohnkomfort und naturnahen Erholungsmöglichkeiten in diesem einzigartigen Einfamilienhaus. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Schmuckstück verzaubern!

Der Kaufpreis von 1.295.000,00 € ist eine Investition in Ihr zukünftiges Glück. Warten Sie nicht zu lange – solche Gelegenheiten sind rar!

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der **Mobilnummer 0664/358 26 75** zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [leopold.wildner@maison.at](mailto:leopold.wildner@maison.at).

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG:

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap