

## Seltenes Atriumhaus in 1220 mit KFZ Stellplatz



**Objektnummer: 3479/1669**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Haus                                     |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                                |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Möbliert:                     | Teil                                     |
| Alter:                        | Neubau                                   |
| Wohnfläche:                   | 130,00 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 165,93 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 4                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 2                                        |
| Terrassen:                    | 1                                        |
| Stellplätze:                  | 1                                        |
| Keller:                       | 36,51 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 132,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,69                            |
| Kaufpreis:                    | 569.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 242,30 €                                 |
| USt.:                         | 41,98 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

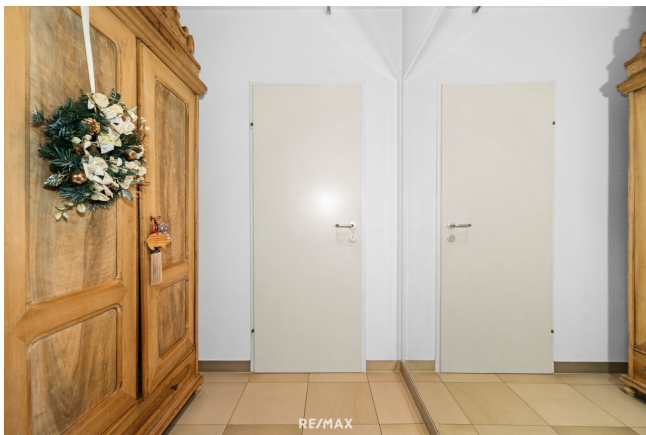
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bernhard Jakob**

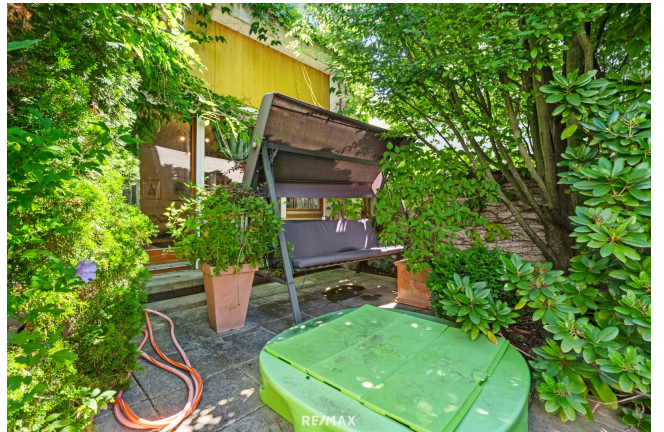








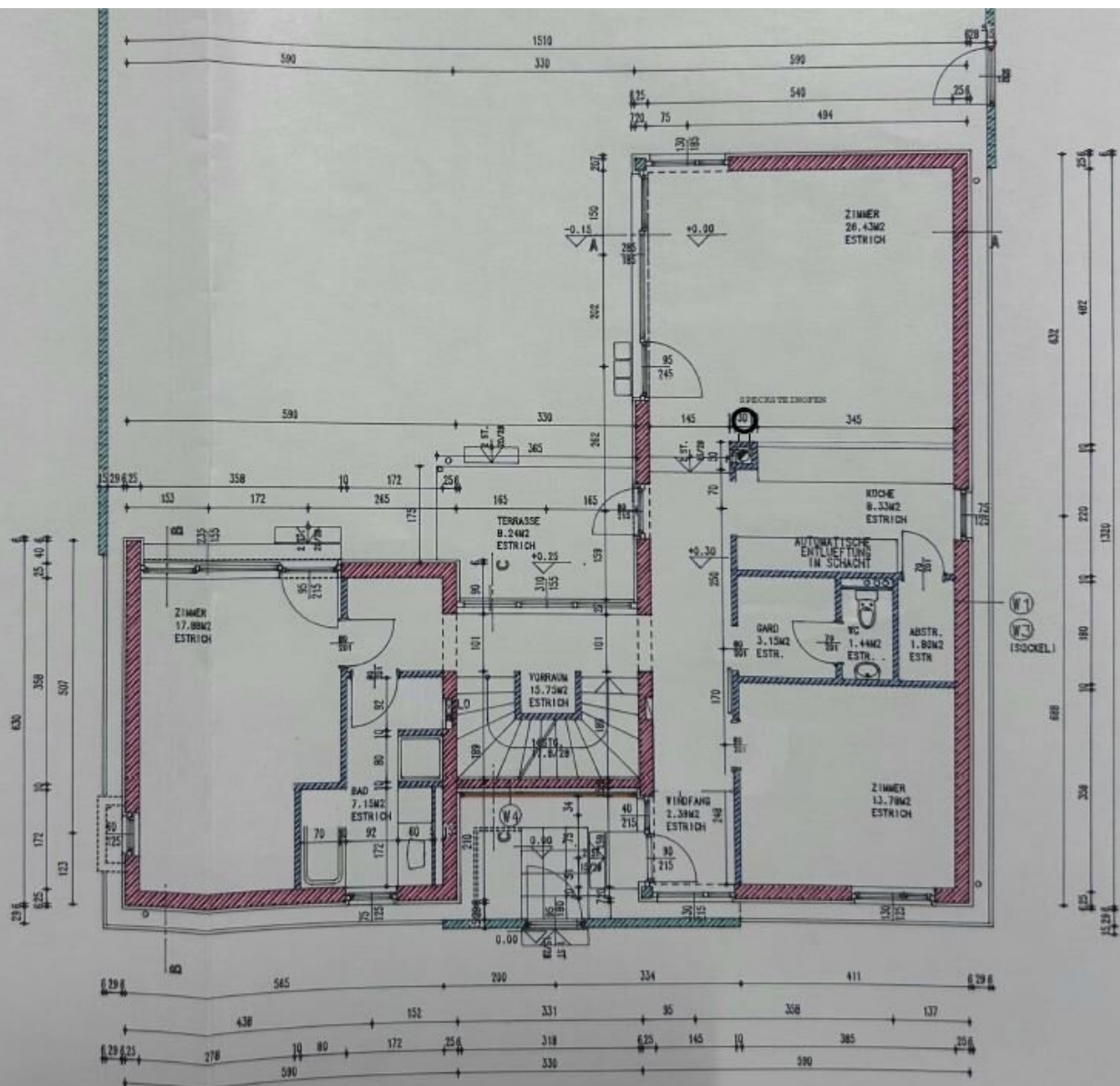








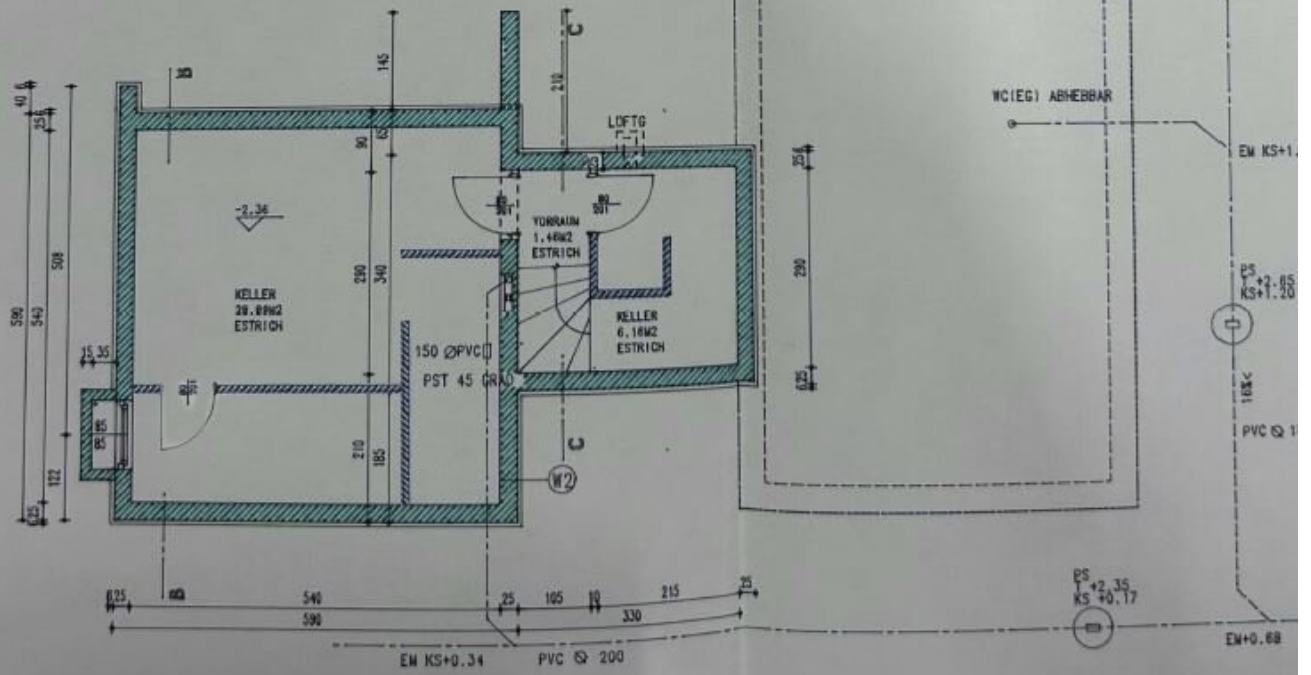
**RE/MAX**  
Trend



ERDGESCHOSS

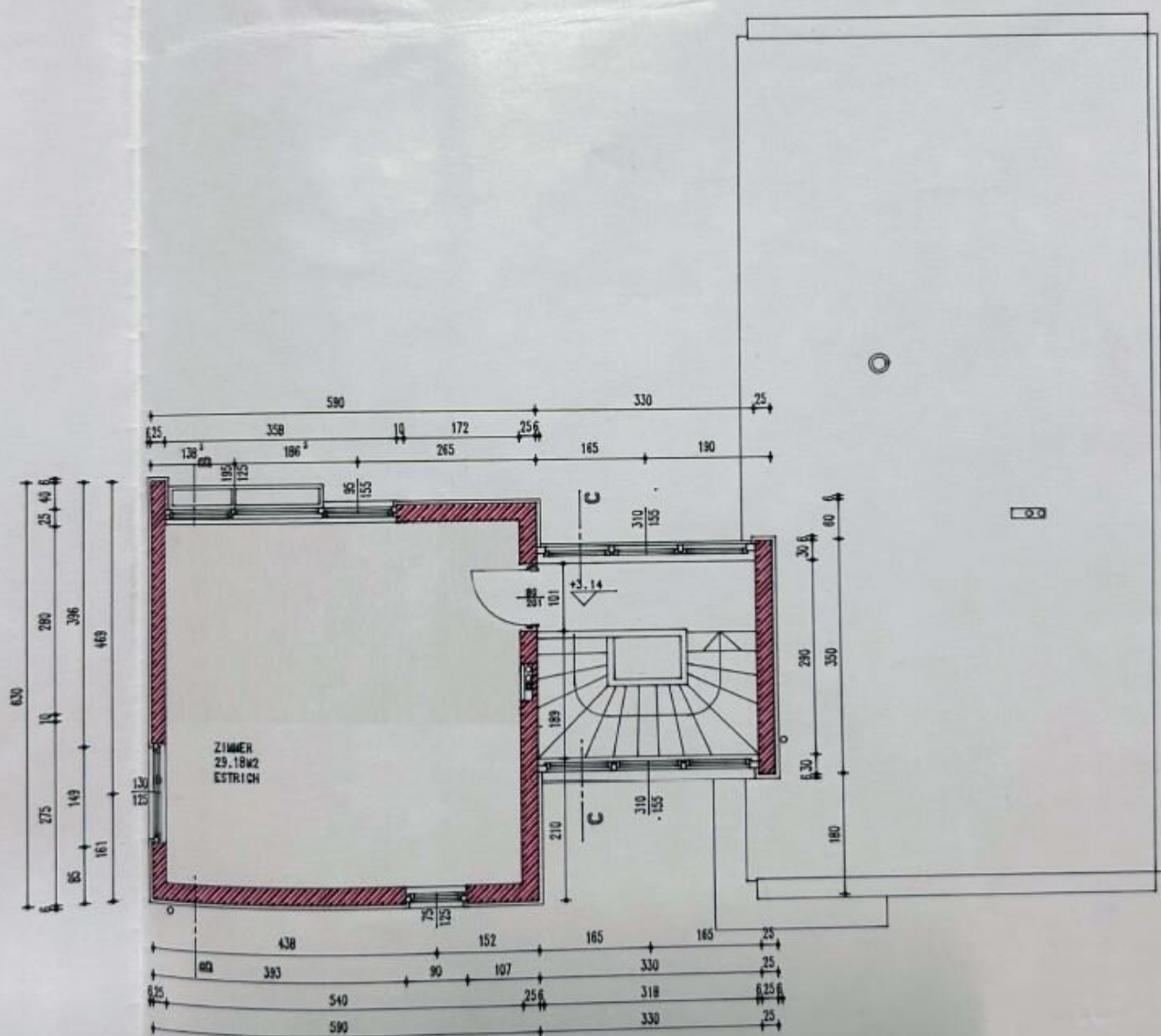
RE/MAX

Dipl.-Ing. Hauser  
Sanitär



KELLER

RE/MAX



1. OBERGESCHOSS

RE/MAX

## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne, gepflegte Einfamilienhaus (Atriumhaus) bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern einen Rückzugsort, der all Ihre Wünsche erfüllt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> verteilt auf 4 helle und freundliche Zimmer, ist dieses Haus ideal für Familien, Paare oder alle, die viel Platz und Komfort schätzen. Ein fünftes Zimmer wäre leicht umsetzbar.

Beim Betreten des Hauses werden Sie sofort von der einladenden Atmosphäre und dem durchdachten Grundriss begeistert sein. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und laden zum Verweilen ein. Die moderne und funktionale Küche bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende mit Freunden und Familie.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten, der Ihnen nicht nur einen Ort der Ruhe und Entspannung bietet, sondern auch genügend Raum für Freizeitaktivitäten im Freien. Genießen Sie sonnige Tage auf Ihrer eigenen Terrasse, während die Kinder im Garten spielen oder laden Sie Freunde zu einem Grillabend ein – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Die Lage in 1220 Wien bietet Ihnen nicht nur eine ruhige Wohnumgebung, sondern auch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mit Busverbindungen in unmittelbarer Nähe und einem schnellen Zugang zur Autobahn sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und erreichen die Innenstadt sowie umliegende Bezirke in kürzester Zeit.

Ein Stellplatz im Freien sorgt dafür, dass Ihr Auto stets sicher und bequem abgestellt ist.

Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit in einer der aufstrebendsten Gegenden Wiens wahrzunehmen.

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap