

**Wo Sonne, Wasser und Raum sich treffen – Ihr neues
Familienglück nahe oberem Mühlwasser + Klimaanlage +
uneinsichtiger Garten + Stellplatz + Eigengrund**



Objektnummer: 295496

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Biberhaufenweg
Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,51 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	118,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	265,00 €
Provisionsangabe:	

26.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Magdalena Tiatco-Frank

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

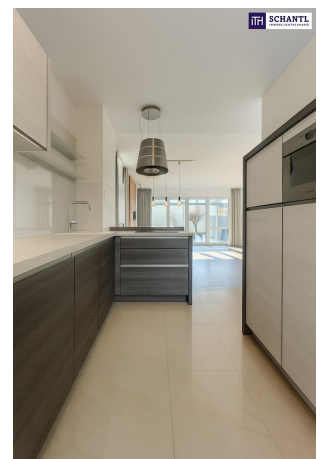
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 664 30 700 09
H +43 676 95 524 11

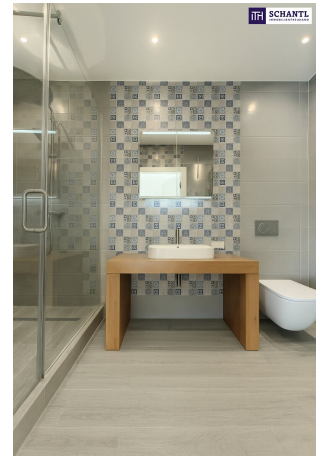
Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.



gstermin zur



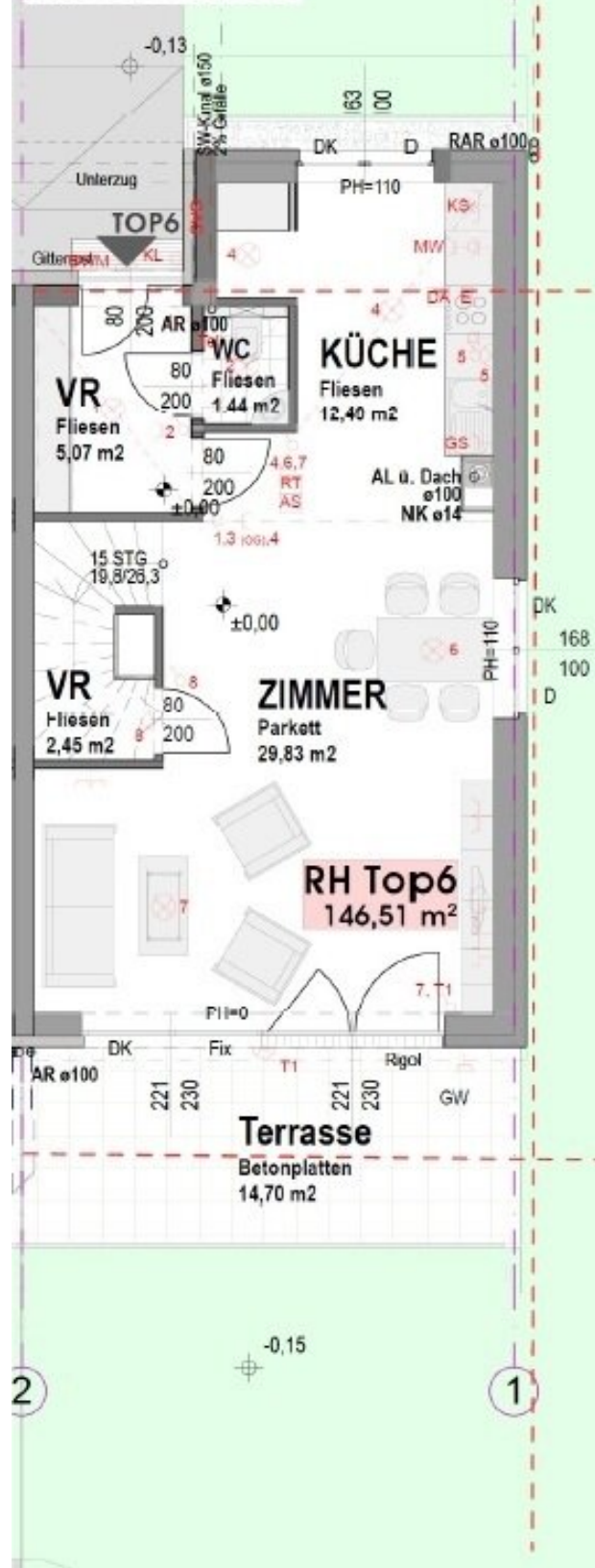




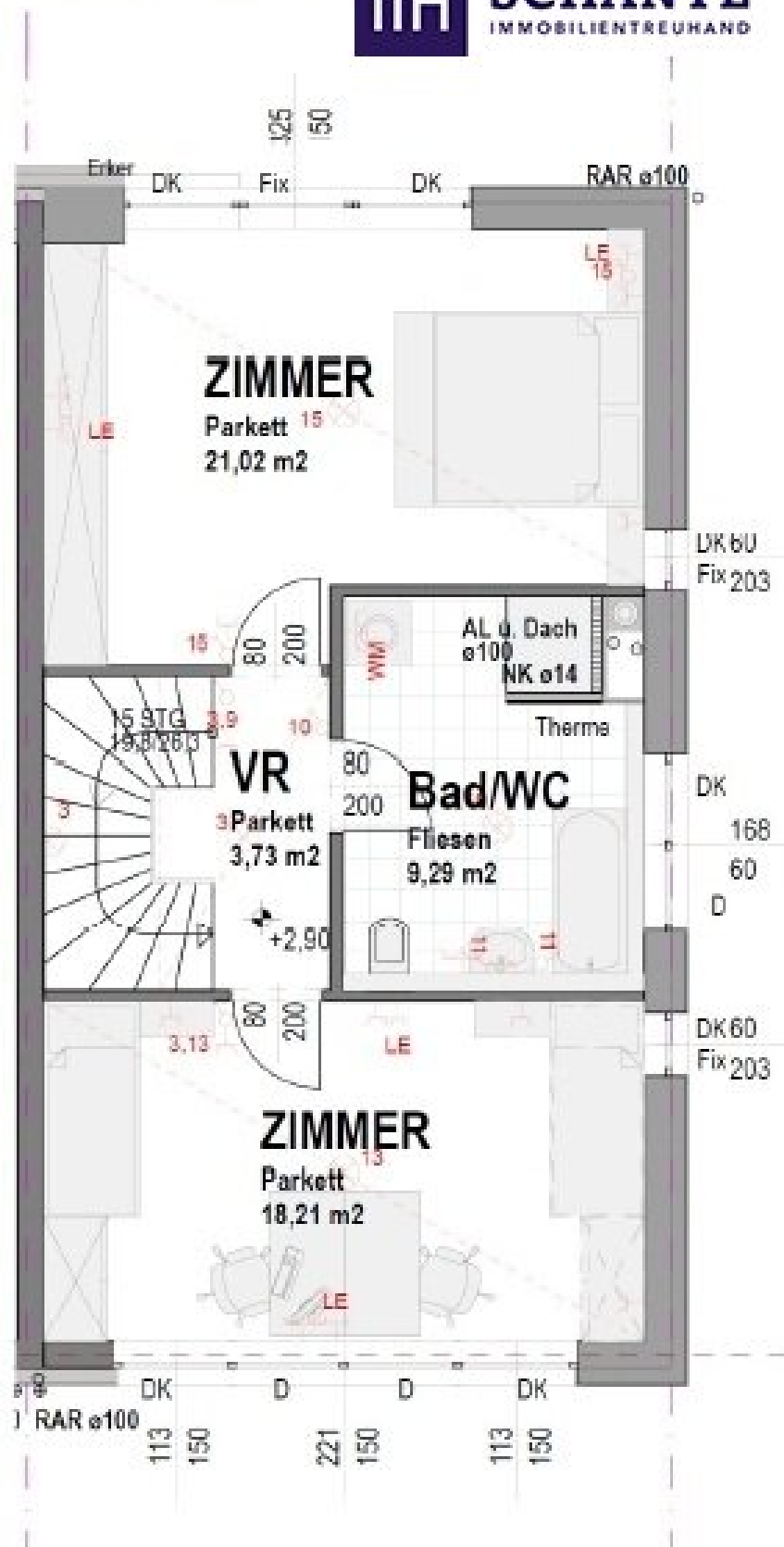




ERDGESCHOSS



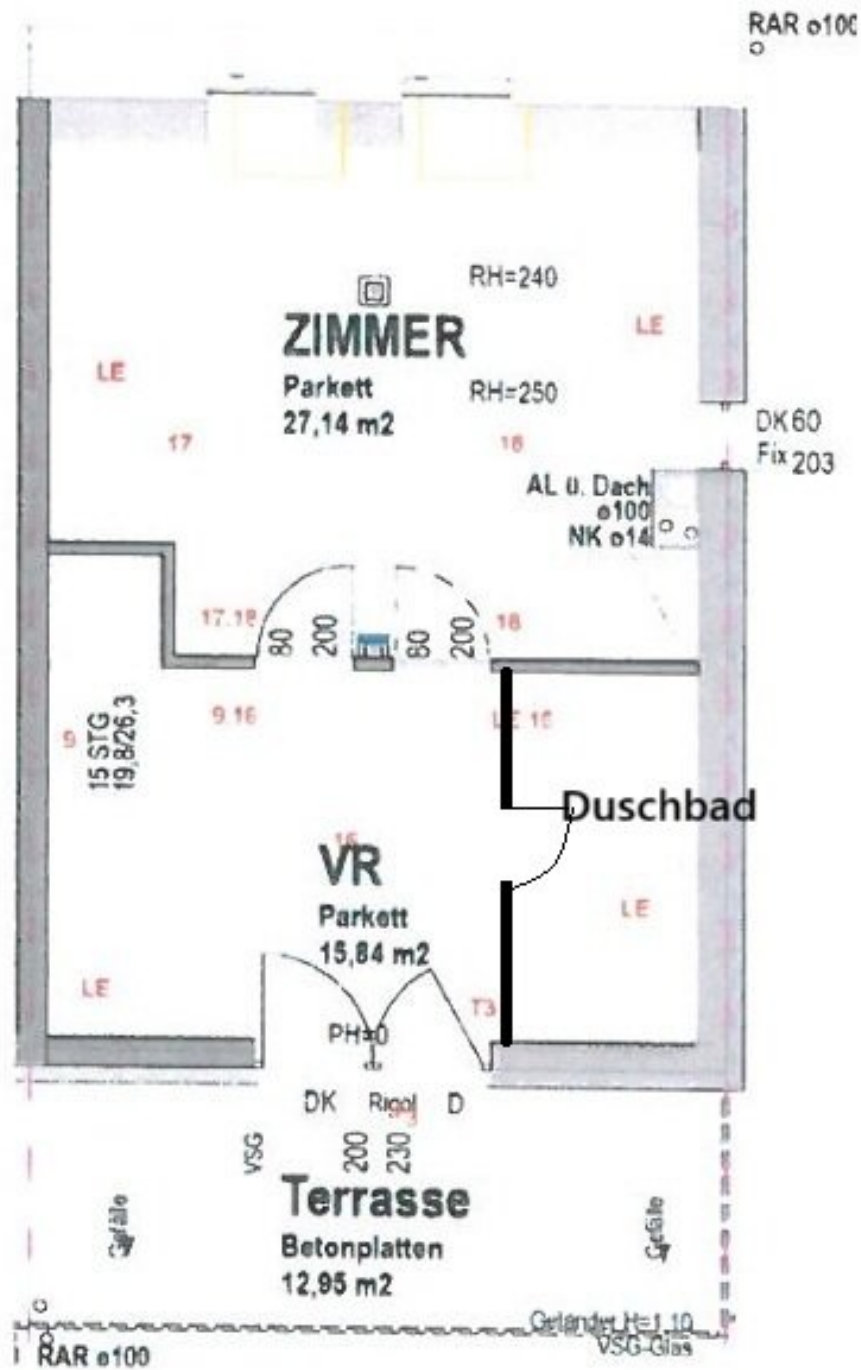
IMMOBILIENTREUHAND





SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Dieses stilvolle und gepflegte Reihenhaus bietet Ihnen auf großzügigen ca. 147 m² die perfekte Kombination aus **modernem Wohnkomfort und familiärer Gemütlichkeit**.

Mit vier hellen und einladenden Zimmern ist dieses Zuhause ideal für Familien, Paare oder allen, die gerne Platz für Gäste und Hobbys haben. Das Herzstück der Immobilie ist die großzügige Wohnküche, die durch ihr offenes Design eine **warme und einladende Atmosphäre** schafft. Hier können Sie beim Kochen mit Ihren Liebsten kommunizieren und wertvolle Zeit verbringen.

Die Ausstattung ist durchdacht und zeitgemäß. Hochwertige Fliesen und Laminatböden sorgen für ein stilvolles Ambiente und sind gleichzeitig pflegeleicht. Mit einer modernen Gasheizung und Fußbodenheizung profitieren Sie von einem angenehmen Raumklima, egal zu welcher Jahreszeit. Die **Südterrassen** laden dazu ein, die Sonne in vollen Zügen zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Gerade Familien werden die **drei WCs** und die **zwei Bäder** zu schätzen wissen. Eines der Bäder ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC – ideal für **entspannende Wellnessmomente** nach einem langen Tag. Das zweite Bad befindet sich im obersten Stockwerk und bietet eine großzügige Dusche, Waschbecken und WC.

Der Garten des Hauses bietet nicht nur einen Ort zum Spielen für die Kinder, sondern auch Platz für kreative Gestaltungsideen. Ob Grillabende mit Freunden oder ruhige Stunden in der Natur – hier finden Sie Ihren persönlichen Rückzugsort.

Ein **Stellplatz** sorgt für zusätzlichen Komfort und ist im Preis bereits inbegriffen.

Highlights:

- **EIGENGRUND**
- **großzügiges Wohnzimmer mit großer Fensterfront**
- **vollausgestattete Küche mit hochwertigen und modernen Geräten**
- **3 großzügige Schlafzimmer**

- **Fußbodenheizung und Klimaanlage**
- **privater Garten mit eigenem Grundwasseranschluss, mit welchem Sie kostenfrei Ihren Garten bewässern können**
- **Südterrasse**
- **Stellplatz**

Die Lage spricht für sich: Die exzellente Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn und U-Bahn ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und anderer Stadtteile. Zudem finden Sie in der näheren Umgebung alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Dieses **Reihenendhaus** ist mehr als nur ein Wohnort – es ist ein Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieser lebhaften und freundlichen Nachbarschaft zu werden.

Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot. Ihr neues Zuhause in Wien erwartet Sie!

Kaufpreis: EUR 749.000,- inklusive Stellplatz

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung

über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.
Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

www.schantl-ith.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <1.250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap