

Modernes Wohnhaus in ruhiger, exklusiver Lage!



Ansicht außen

Objektnummer: 202/08170

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	154,77 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 %

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

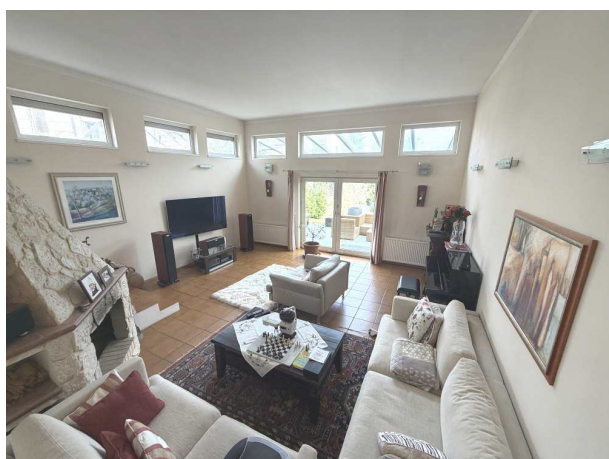
T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96

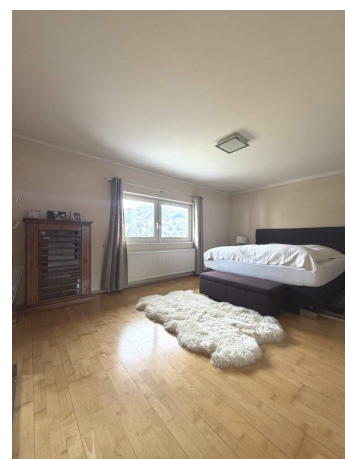
F +43/2742/352438 - 3

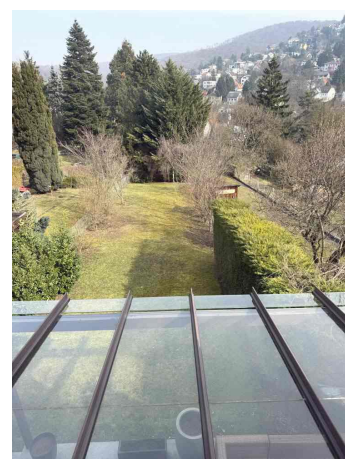
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



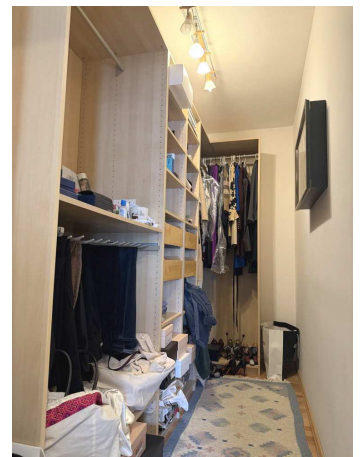


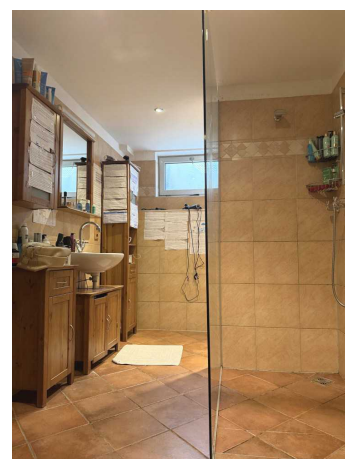
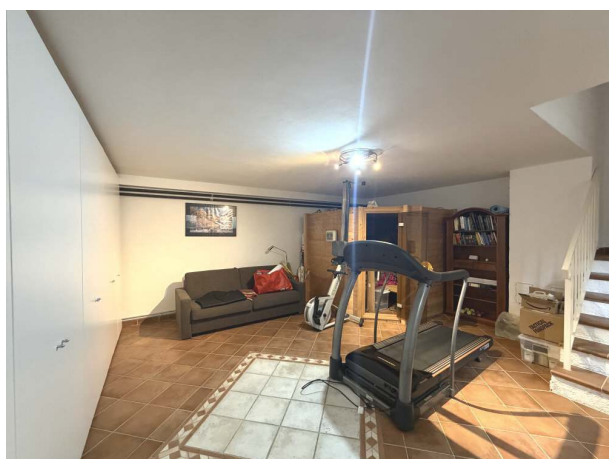




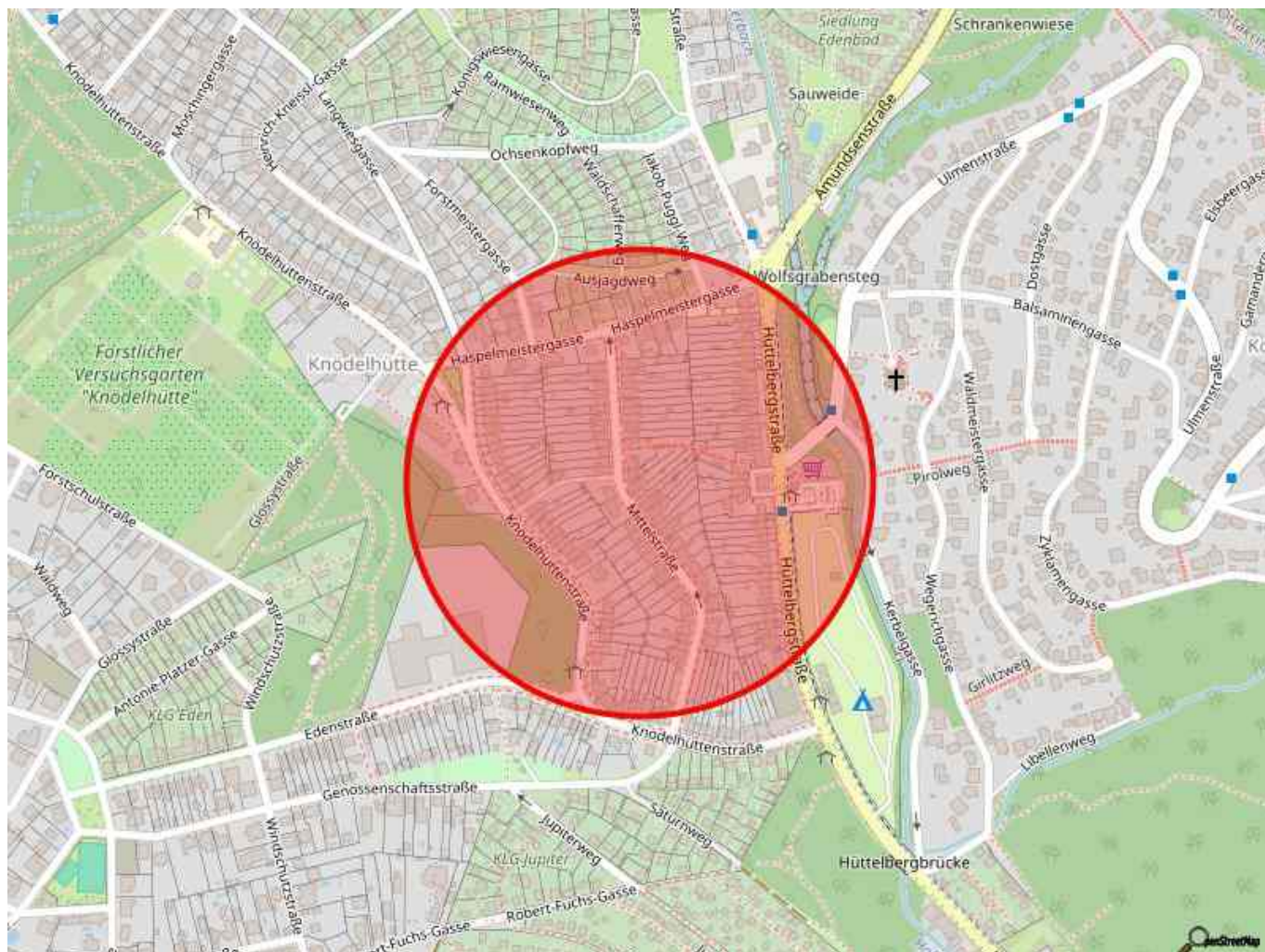












Objektbeschreibung

Modernes Wohnhaus in ruhiger, exklusiver Lage!

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in **ruhiger, attraktiver Wohnlage im 14. Wiener Gemeindebezirk** und überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung mit zahlreichen Grünflächen sowie **Spazier- und Radwegen** in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung sind gut erreichbar, ebenso besteht eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum von Wien. Die Lage vereint somit Erholung im Grünen mit urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Wohnhaus:

Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und weist laut Grundbuch eine Fläche von rund **631 m²** auf. Das **moderne, zweigeschossige Wohngebäude ist vollständig unterkellert** (Obergeschoss, Erdgeschoss und Kellergeschoss) und gliedert sich gemäß den Einreichplänen wie folgt:

Erdgeschoß (ca. 77,37 m²) bestehend aus:

Vorraum, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Stiegenauf/abgang und WC;

Obergeschoß (ca. 77,40 m²) bestehend aus:

Vorraum, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum und Schrankraum;

Kellergeschoß (ca. 75 m² von außen begehbar) bestehend aus:

Vorraum, Gang, Hobbyraum, Duschbad mit WC, Heizraum und Abstellraum;

Bitte beachten Sie, dass die Nutzfläche und Zimmeranzahl von den Einreichplänen übernommen wurden und das geringe Abweichungen zum derzeitigen Bestand gegeben sein können.

Außenanlagen:

Der gepflegte Garten überzeugt mit **großzügigen Rasenflächen** sowie einem gewachsenen Baum- und Strauchbestand. Die sonnige, ruhige Lage im Grünen schafft eine angenehme Wohlfühlatmosphäre und bietet viel Raum zur Erholung und Entspannung.

Beheizung:

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels Gas-Zentralheizung.

Besichtigung:

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung gerne möglich.

Nebenkosten:



An Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet die Notars- oder Anwaltskosten, Treuhandabwicklung, Grundbucheintragung mit Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr, Vermittlungsprovision.

Energiekennzahl:

Ein Energieausweis wurde bereits in Auftrag gegeben und wird nach Erhalt nachgereicht.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **8170**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.