

**Charmantes Reihenhaus in 1140 Wien – 5 Zimmer, Garten
und Terrasse erwarten Sie!**



Aussenansicht

Objektnummer: 4745

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1978
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m ²
Nutzfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	120,70 m ²
Keller:	34,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 92,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	199,23 €
USt.:	24,89 €
Provisionsangabe:	

17.928,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Klaus Walchhofer

Kokron Immobilien e.
Tuchlauben 7a
1010 Wien

H +43 664 21 60 824
F +43 1 25 300 25 - 2

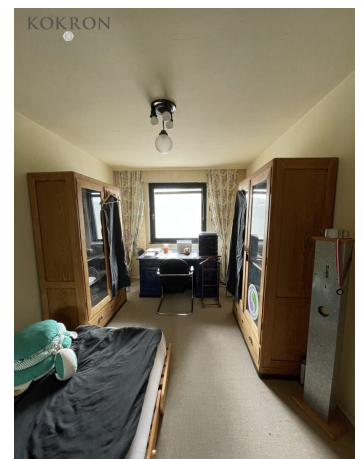
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

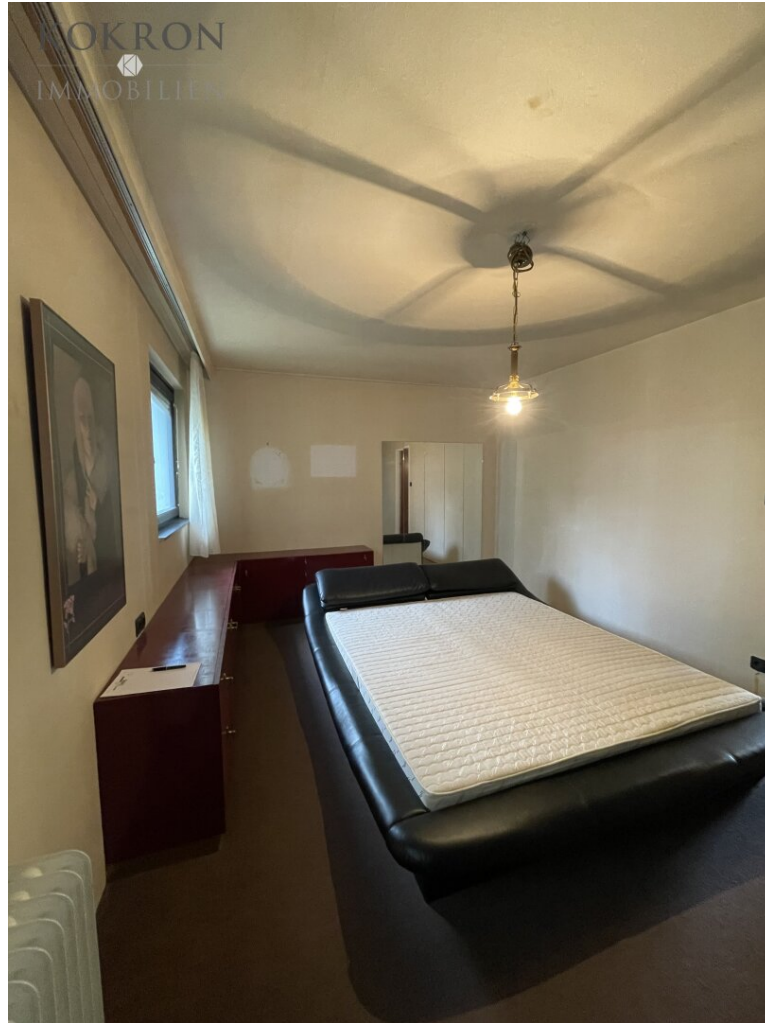


termin zur









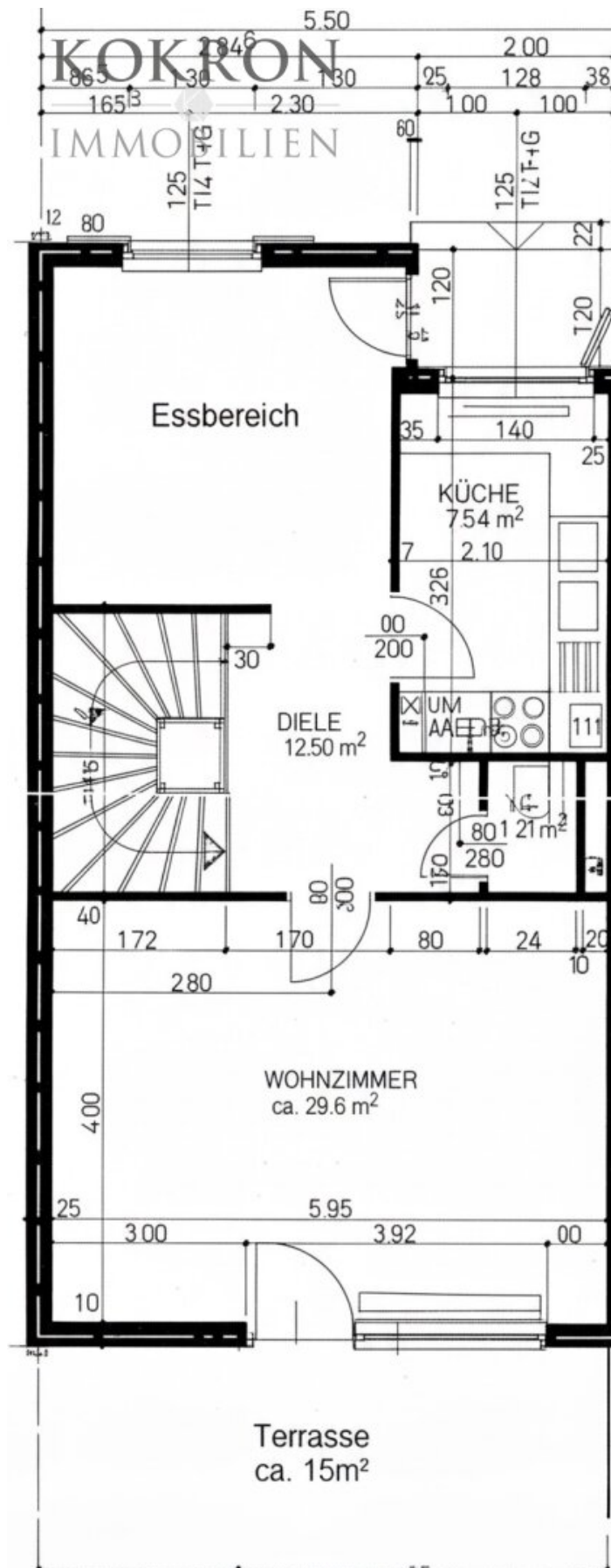


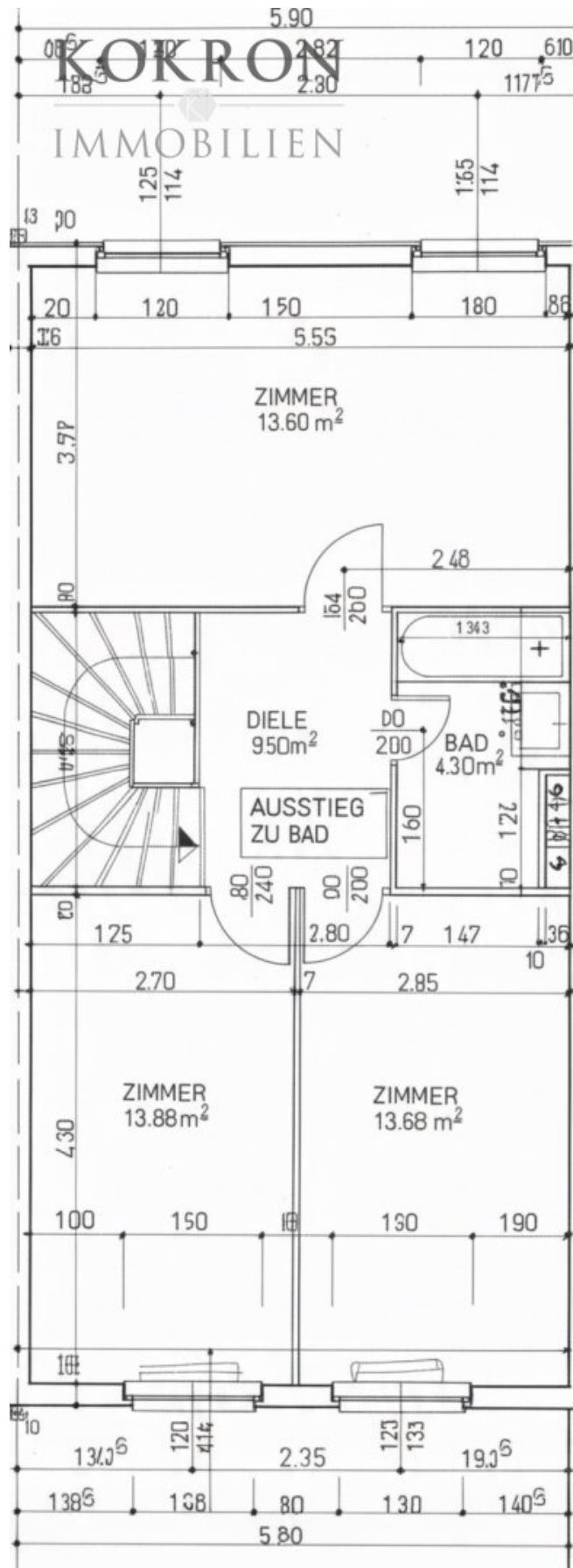
GARTEN : 120.70 m²

Architectural floor plan of a residential building. The plan includes the following rooms and features:

- Living Area:** 24.00 m², featuring a fireplace and a bay window.
- Kitchen:** 2.00 m², equipped with a sink and stove.
- Bathroom:** 2.00 m², containing a bathtub.
- Bedroom:** 2.00 m², with a bed.
- Entrance Hall (EINGANGS-HALLE):** 22.40 m², featuring a spiral staircase.
- Basement (KELLER):** 12.27 m², containing a water pump (PS 40.780) and a storage area.

The plan also includes various dimensions, room labels, and a north arrow.





Objektbeschreibung

Wer läßt dieses hervorragend geschnittene Reihenhhaus wieder zu altem Glanz aufblühen?

Aus gesundheitlichen Gründen wurde das Haus in den letzten Jahren leider nicht mehr so gepflegt und wartet auf neue Eigentümer, die es wieder regelmäßig nutzen!

Mit dem Exposé erhalten Sie auch für einen besseren Eindruck Vorschläge, wie die Räume leergeräumt aussehen.

Zwischen den Reihenhäusern verbindet eine Stiege die beiden Reihenhäusblöcke, man gelangt hier zum Eingang des Hauses, der sich aufgrund der Hanglage im Untergeschoss befindet.

Sie betreten im **Untergeschoss** die geräumige Eingangshalle mit Treppenaufgang, einem **Lagerraum unter der Treppe** und einem **großen Lagerraum** mit der Gasetagenheizung.

Im **Erdgeschoss** befinden sich **das zentrale Vorzimmer, Wohnzimmerzimmer** mit Schwedenofen und großem **Terrasse** mit **südseitigem Grünblick**, der **Essbereich** mit Ausgang in den **Eigengarten**, die **Küche** mit sämtlichen Geräten **und ein WC**.

Im **Obergeschoss** gelangen Sie über einen zentralen Vorraum **drei Zimmer** und das **Badezimmer** mit Wanne und WC.

Der **Dachboden** wurde bereits ausgebaut und steht als zusätzlicher Stauraum, oder auch als Arbeitsplatz zur Verfügung.

Der **Eigengarten** wurde lange nicht mehr genutzt, läßt sich jedoch schön gestalten (siehe die Nachbargrundstücke).

Den Bewohnern der Anlage stehen ein Fahrradabstellräume zur Verfügung, wo sich auch die Postkästchen befinden.

Ein **eigener Garagenabstellplatz** ist ebenfalls vorhanden.

Im Jahre 2023 wurden die Dächer aller Reihenhäuser saniert.

Hervorzuheben ist in dieser Anlage sicher der große Gemeinschaftsgarten (ca. 1.800m²) hinter den Häusern, der den Bewohnern jeden Menge Platz bietet und von dem man direkt

über eine angrenzende Wiese auf den Stadtwanderweg 8 und die Sofienalpe gelangen kann.

Hard Facts:

- Wohnfläche von ca. 108 m²
- Nutzflächen im Untergeschoß und im ausgebauten Dachboden mit zusätzlich ca. 60m²
- 5 Zimmer
- 1 WC mit Handwaschbecken
- 1 Badezimmer mit Wanne und WC
- 1 Südterrasse ca. 15 m²
- 1 PKW-Garagenabstellplatz
- Eigengarten ca. 120 m²
- Gemeinschaftsgarten ca. 1.800 m² mit Trampolin, TT-Tisch und Kinderspielgerüst
- Kaufpreis: **€ 498.000,-**

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Diese Wohnung könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein – ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen und Ihre Träume verwirklichen können.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap