

## **Einfamilienhaus mit zusätzlichem Baugrund**



Hausansicht

**Objektnummer: 147/31393**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 253,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,88
<b>Kaufpreis:</b>	1.095.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Laurenz LINDENBERGER**

Lind Immobilien GmbH

T 01/526 26 36 24

H 0664/75 05 33 36

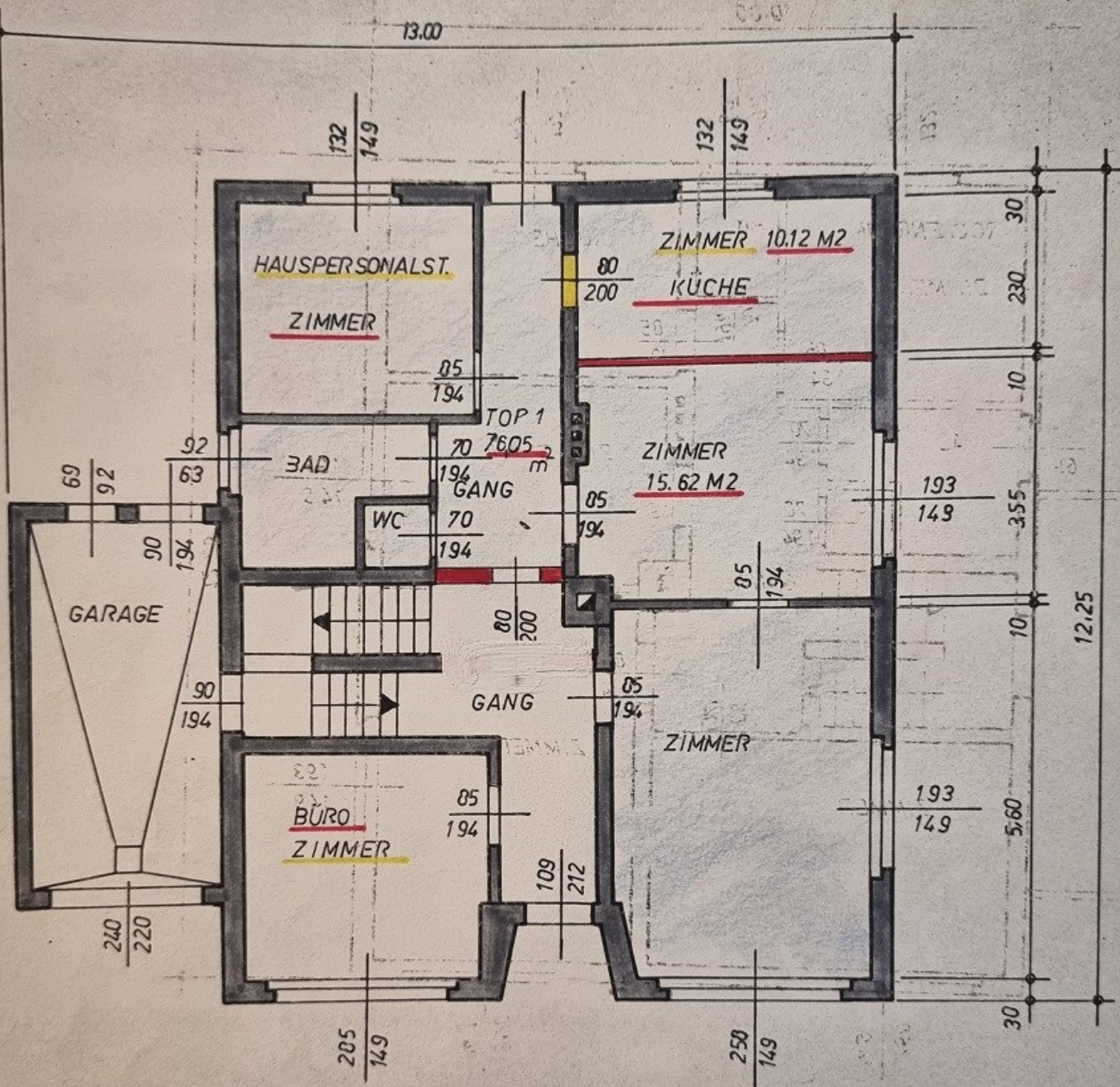
F 01/526 26 36 - 37

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

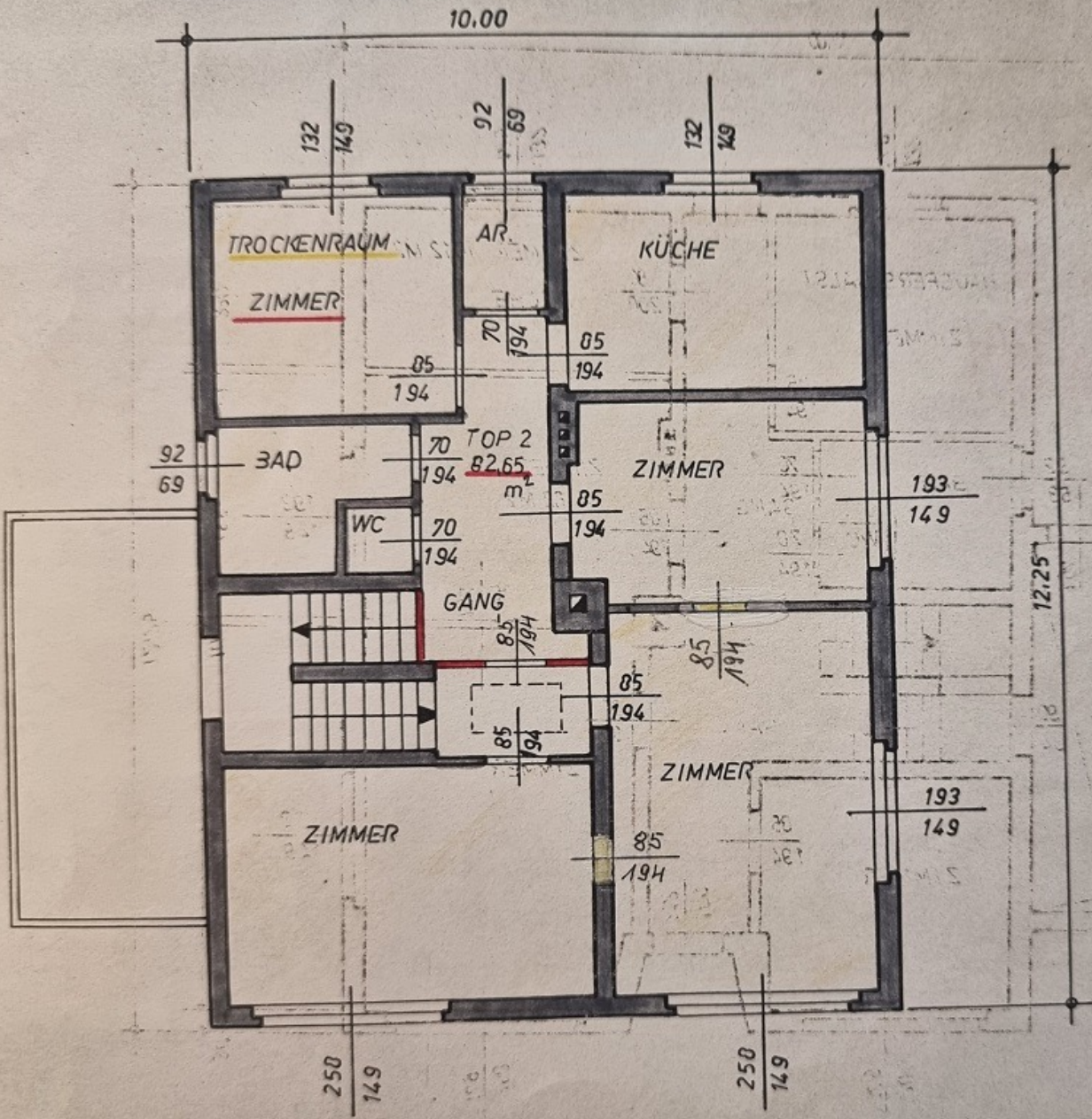








ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

**Quick Facts: ruhige Siedlungslage | sehr gute Verkehrsanbindung | tolle Ausnutzbarkeit | großes Platzangebot | ideales Einfamilienhaus mit zusätzlichem Bauplatz | idyllischer Garten** Ich freue mich auf Ihren Anruf! **Larenz Lindenberger, MA 01 526 26 36**

**Ziegelhofstraße:** benannt nach dem Ziegelhof, einem Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Ziegelöfen erstreckt sich diese Straße von der Quadenstraße bis zum Rautenweg. Auf diesem ruhigen Weg warten zwei aufeinanderfolgende Baugrundstücke mit einem Einfamilienhaus auf neue Eigentümer! Das im Jahr 1975 erbaute Haus bietet auf zwei Etagen zzgl. Keller ein großes Platzangebot für die ganze Familie. Das Haus wurde bis zuletzt von dem derzeitigen Eigentümer bewohnt und instandgehalten. Die ursprüngliche Aufteilung bietet sich auch ideal als Generationenhaus an, da bereits Bäder, Küche und Wohnräume entsprechend aufgeteilt sind. **Raumaufteilung Erdgeschoss** großzügiger Eingangsbereich Wohnzimmer separate Küche zwei Schlafzimmer Bad Toilette **Obergeschoss** vier Zimmer Küche Bad Toilette **Keller** div. Lagerräume entzückend eingerichtetes Kellerstüberl **Infrastruktur** Die Verkehrsanbindung zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zur Wiener Nordrand Schnellstr. aus. Für die Lage am grünen Stadtrand bietet die Liegenschaft eine hervorragende öffentliche Anbindung. Der Bus 85A fährt direkt zur U2 Station Hausfeldstraße, die Linie 24A zur U1 Station Kagraner Platz. **Lage und Umgebung** Für Naturverbundene bietet sich der Badeteich Hirschstetten, der sich in der Nähe befindet, an. Sportaktivitäten rund um den Stadtwanderweg 10 sind in unmittelbarer Umgebung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind genügend vorhanden, für Kauflustige ist auch der Kagraner Platz nicht weit. **Resümee** Schnell hin und wieder zurück. Die Lage am Stadtrand bietet idyllische Grünlage, die Nähe zur Stadt all jenes was urbanes Leben ausmacht. Energieausweis - HWB: 153 **Ich freue mich auf Ihren Anruf! Laurenz Lindenberger, MA 01 526 26 36**