

## Wohnen in Top-Lage



**Objektnummer: 53848**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilien treuhand - Inh.  
Gerald Frank**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	197,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	798.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Zeljko Miskic

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +43 1 512 04 88  
H +43 664 273 22 40













VORDERANSICHT



SEITENANSICHT



GARTENANSICHT



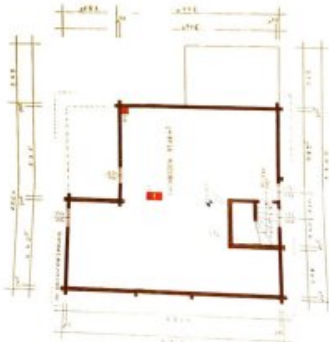
RÜCKANSICHT



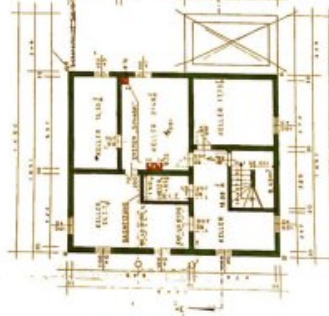
LAGEPLAN 1:250



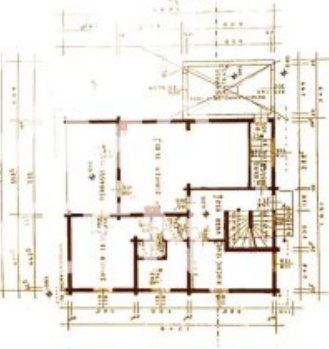
DACHGESCHOSS



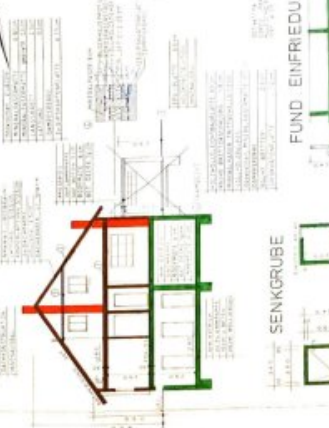
KELLER



ERDGESCHOSS



SCHNITT „A“-„B“



SENKGRUBE



FUND EINFRIEDUNG

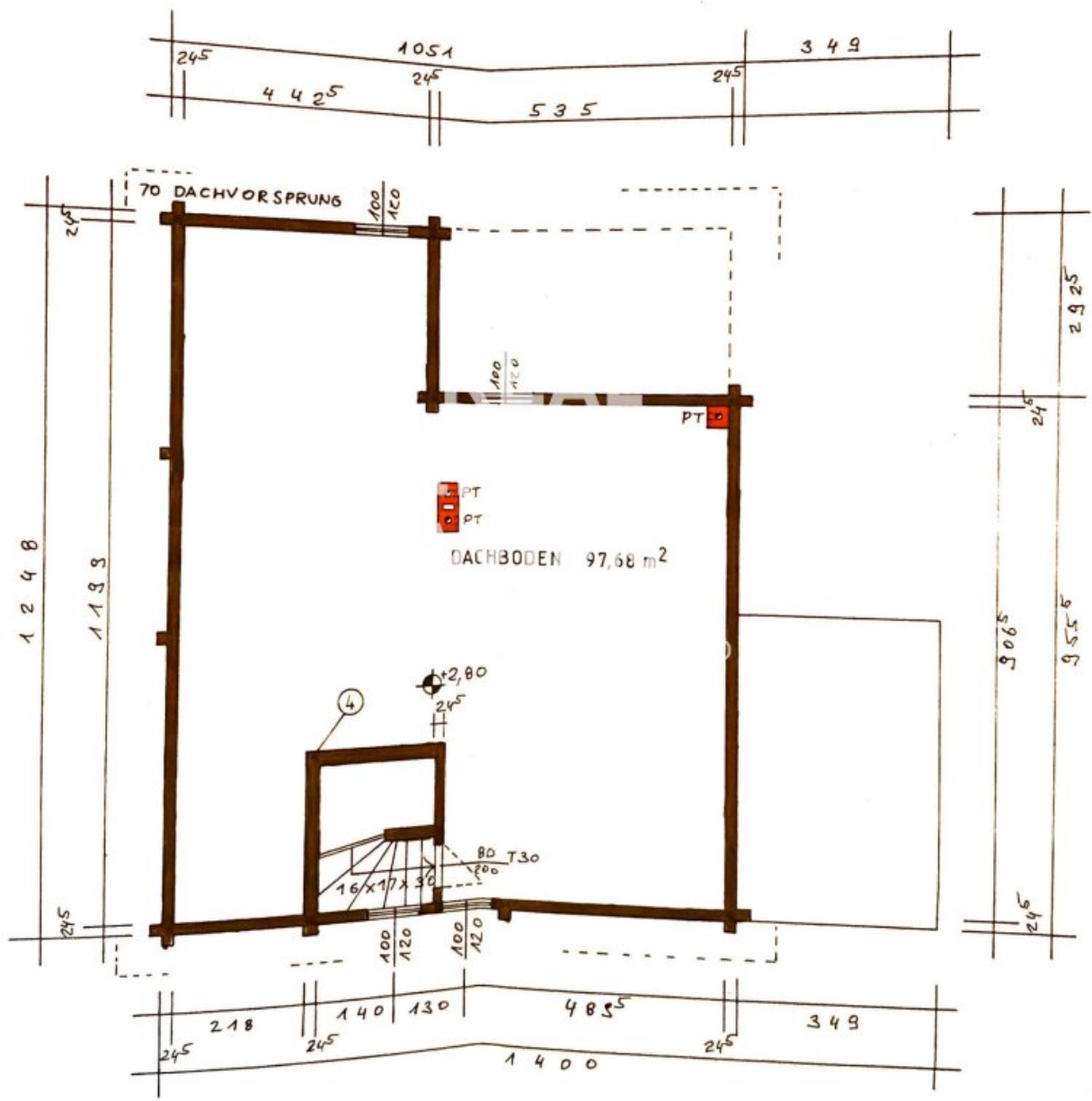


PROJEKTANT  
ARCHITECT  
2019

VERLEGER  
2019



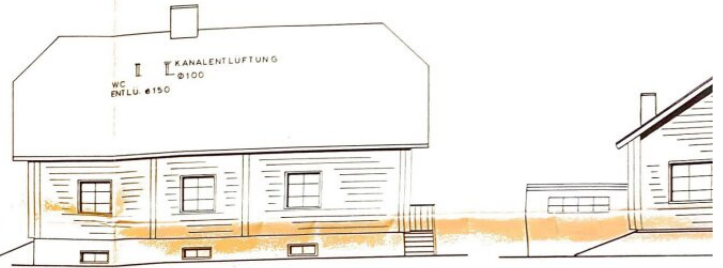
# DACHGESCHOSS



VORDERANSICHT

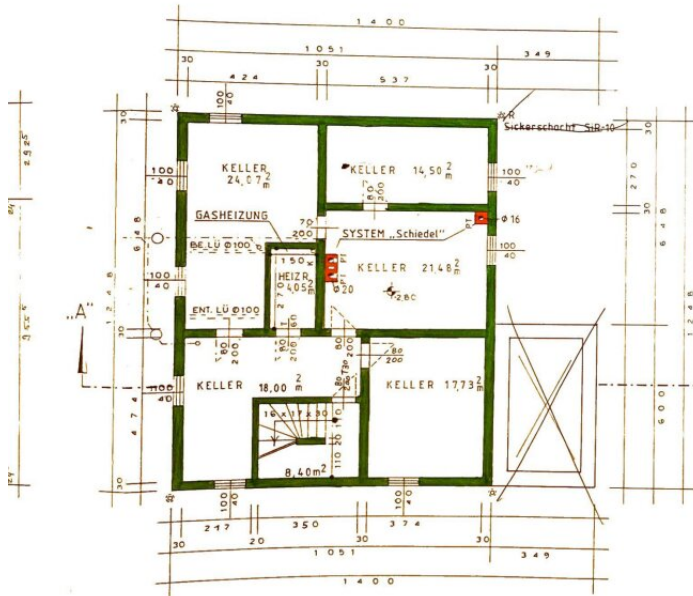


SEITENANSICHT

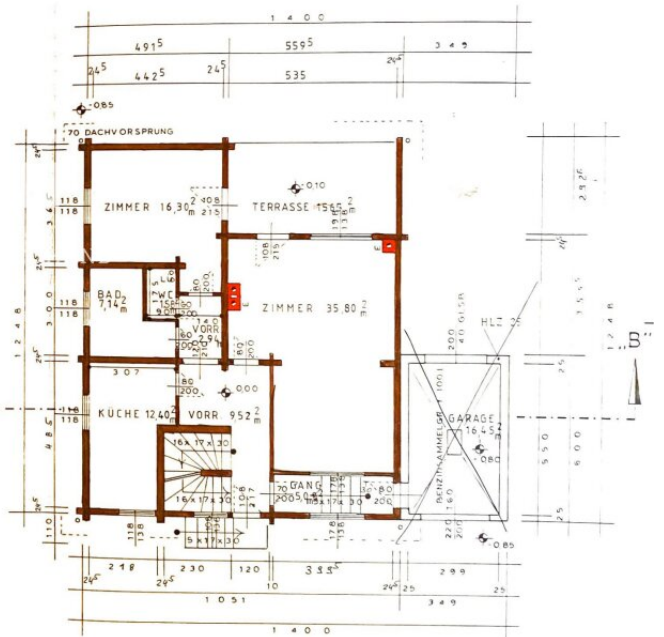


GARTEN

KELLER



ERDGESCHOSS



BETON

MAUERWERK

HOLZKONSTR.

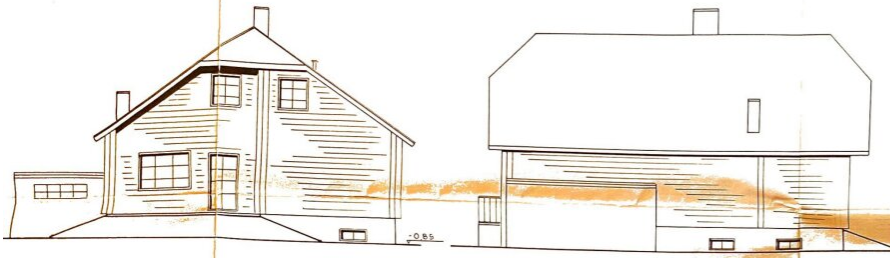
KANAL  
PVC HART Ø150 ZUG SYSTEM GEF 20 ‰  
REGENWASSER VERS AM EIGENEN GST



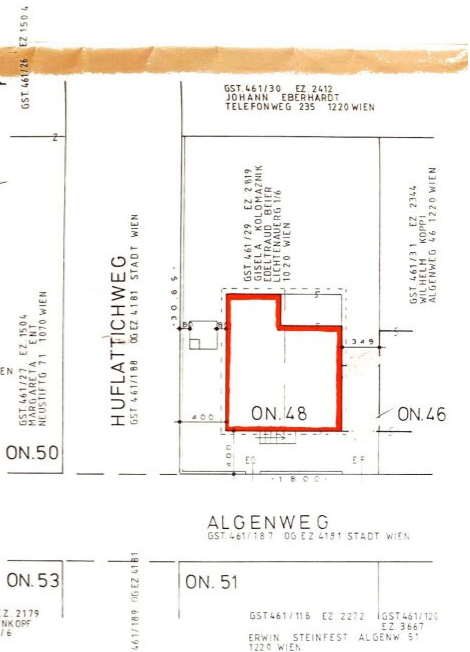
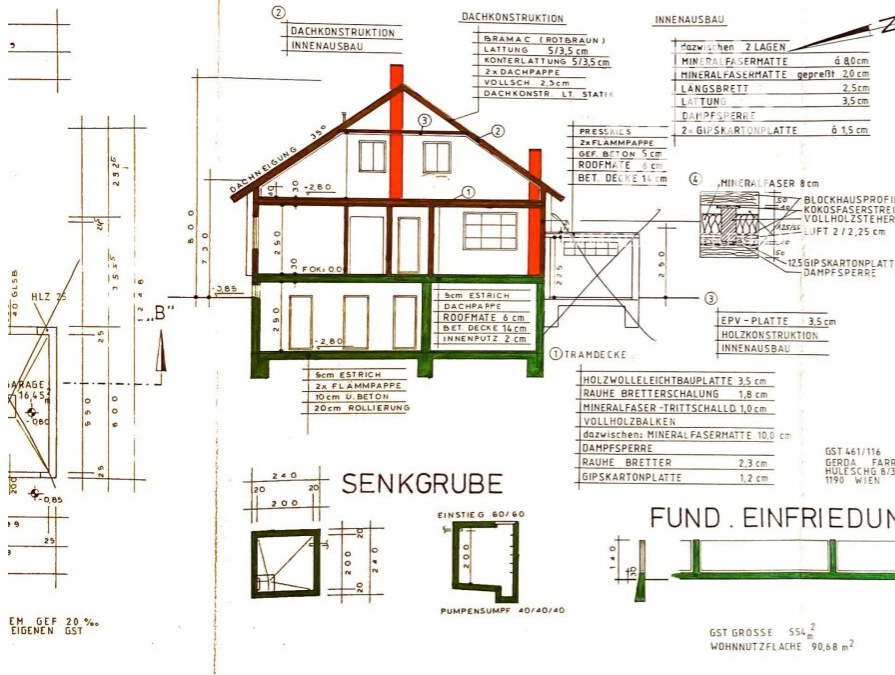
GARTENANSICHT

RÜCKANSICHT

LAGEPLAN 1:250



SCHNITT „A“-„B“



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Wiens - dem 22. Bezirk. Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und grünen Gegend und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Wohnkomfort und idyllischer Natur.

Das Haus erstreckt sich über großzügige 197m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Mit 4 geräumigen Zimmern, 2 Bädern und 2 WCs ist genügend Raum für Privatsphäre und gemeinsame Momente gegeben. Der großzügige Wohnbereich, der sich in eine offene Küche integriert, lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Grünblick, den Sie von fast allen Räumen aus genießen können. Der Ausblick auf die umliegende Natur und den Swimmingpool wird Sie jeden Tag aufs Neue begeistern und für eine entspannte Atmosphäre sorgen.

Das Haus ist mit Fliesen ausgestattet und wird durch eine Gasheizung beheizt, was für angenehme Wärme in den kalten Monaten sorgt. Das Bad mit Fenster und das separate WC bieten zusätzlichen Komfort. Die Dachform des Hauses, ein klassisches Satteldach, verleiht dem Gebäude eine zeitlose Eleganz.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die beiden Stellplätze, die Ihnen das lästige Parkplatzen ersparen und für eine stressfreie Anreise sorgen. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal - eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Haus hat eigenen Brunnen

<http://www.realimmo.wien>

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <3.500m



Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <4.000m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap