

## Nahe St. Ursula- 2024 komplett renoviertes und modernisiertes Haus

immobilien  
**REISCHEL**



Einfamilienhaus

**Objektnummer: 1142**

**Eine Immobilie von Reischel Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Wohnfläche:</b>	108,12 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	124,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	16,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 150,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,66
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sasa Nika**

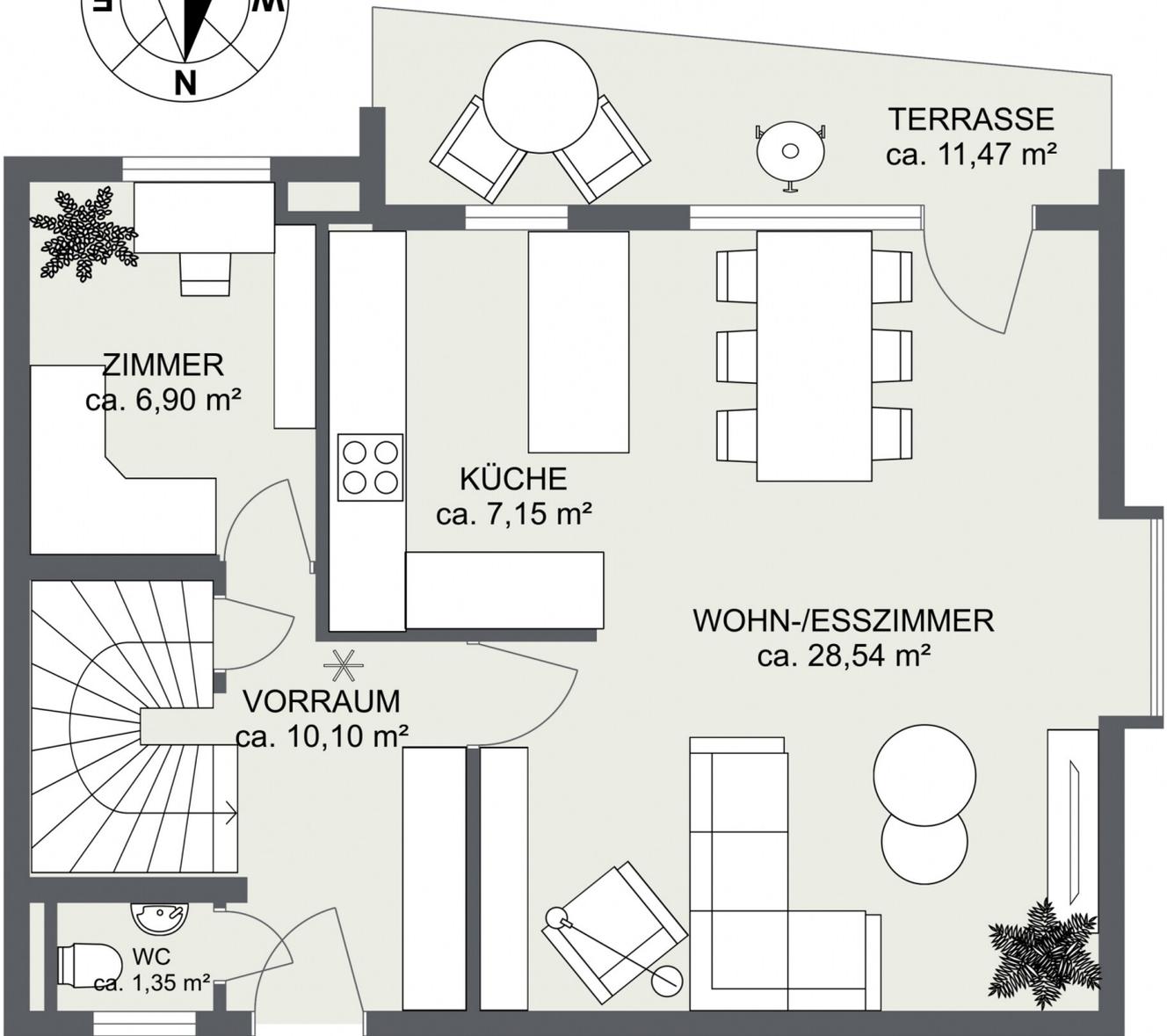
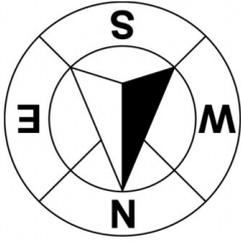
Reischel Immobilien GmbH  
Breitenfurter Straße 372 D/Stg. 9

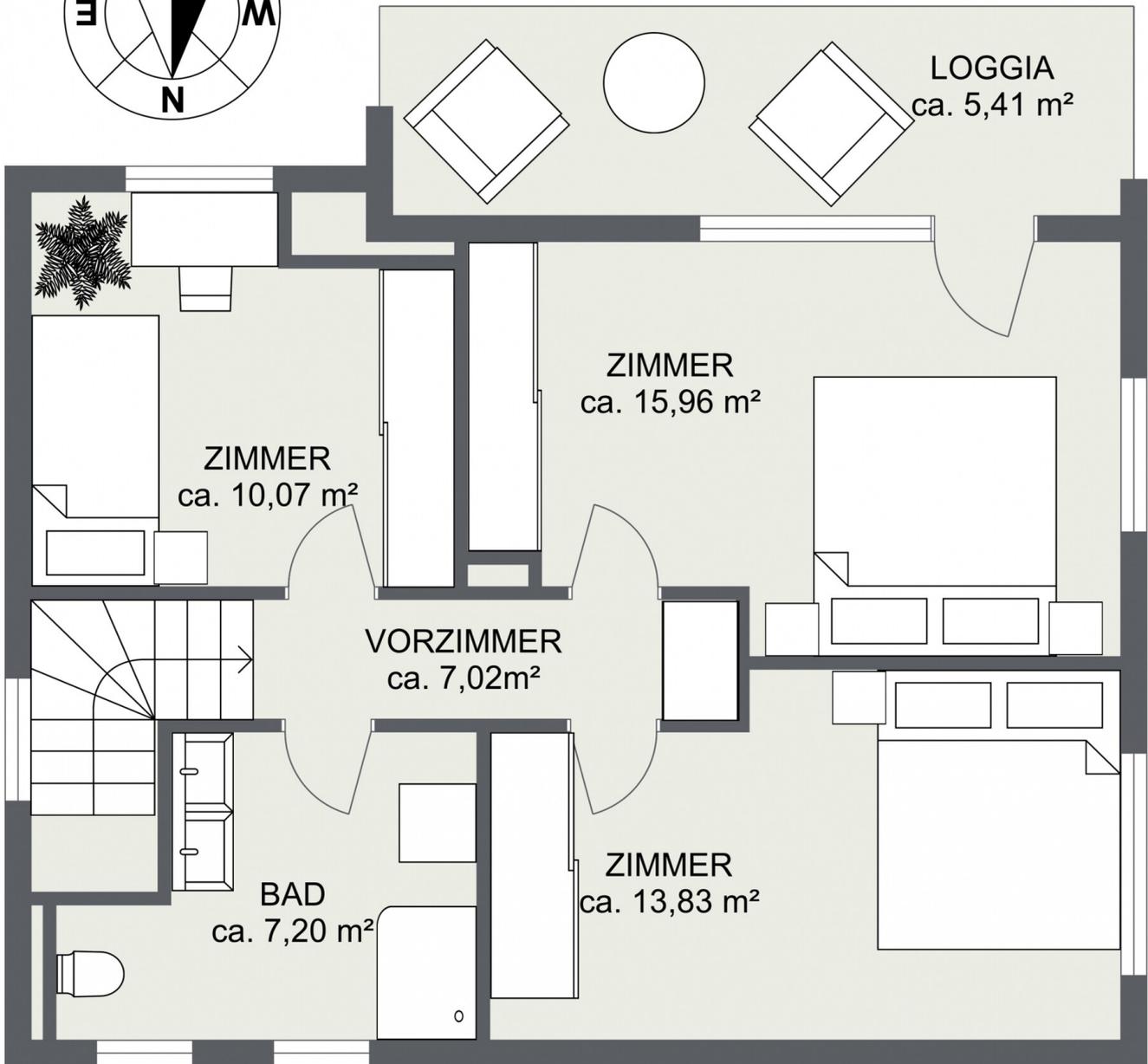
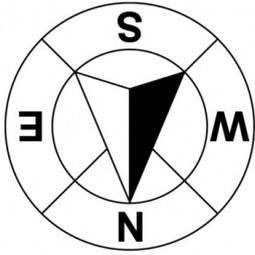


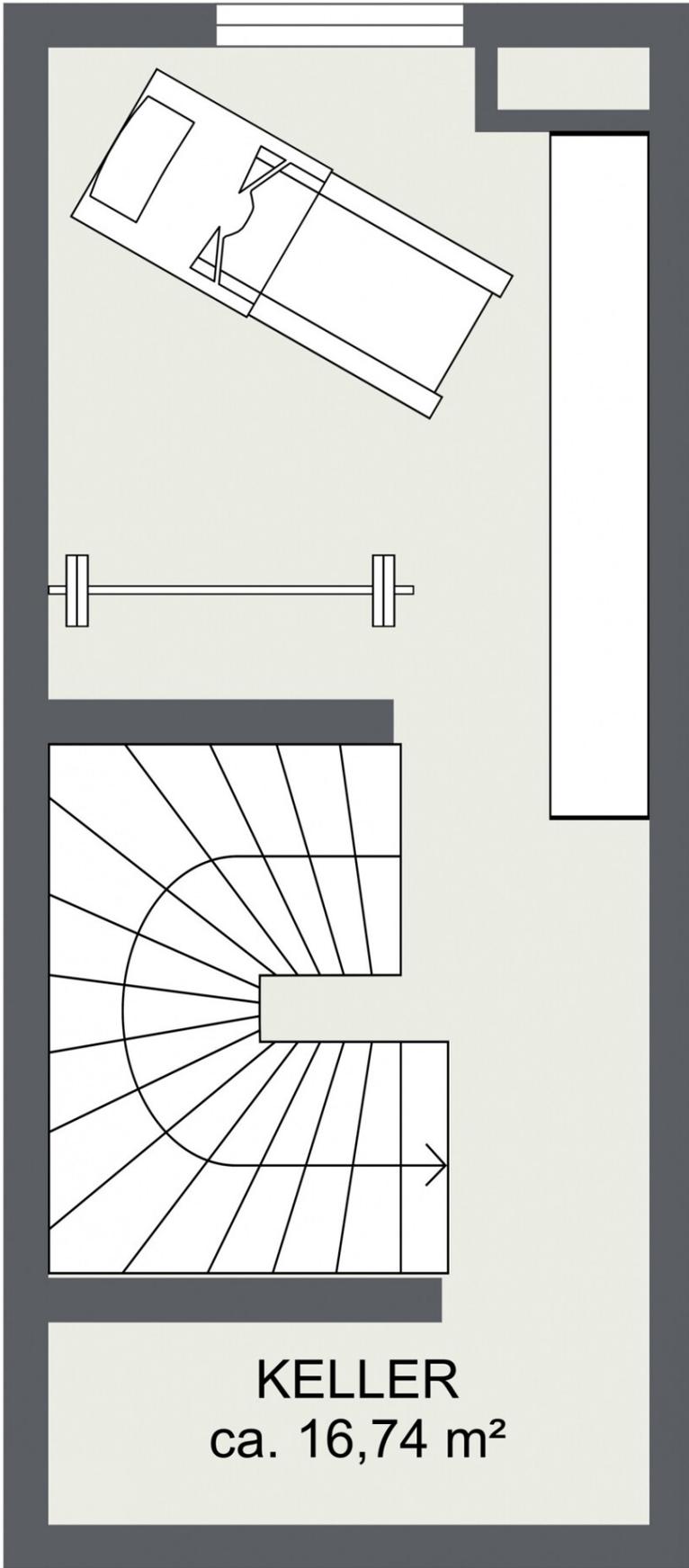




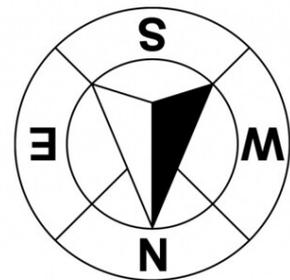








**KELLER**  
ca. 16,74 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2024 vollständig renovierte Einfamilienhaus bietet modernen Wohnkomfort in einer ruhigen und begehrten Wohngegend in Wien. Es liegt nahe St. Ursula, die Weingärten und der Lainzer Tiergarten zum Spaziergehen sind fast vor der Haustüre. Die Gegend besticht durch eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Erholung, da auch der Maurer Hauptplatz mit all seinen Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß erreichbar ist. Das Haus wurde 2024 einer umfassenden Sanierung unterzogen und erstrahlt nun in neuem Glanz. Modernisierungen im Jahr 2024: - Fußbodenheizung, neue Gasbrennwerttherme - Installationen, Elektroleitungen - Neue top moderne EWE Einbauküche - Badezimmer mit bodentiefer Dusche - Klimaanlage in EG und OG Mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> (mit Keller ist die Nutzfläche 125m<sup>2</sup>) und einer durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Immobilie perfekt für Familien oder Paare, die Wert auf eine gute Wohnlage, modernen Komfort und ein großzügiges Platzangebot legen. Haus besteht aus: - Einer offenen und hellen Wohnküche (ca.29 m<sup>2</sup>) mit Kücheninsel - 3 großzügige Schlafzimmer (ca. 10 m<sup>2</sup> - 15 m<sup>2</sup>) im Obergeschoss, eines mit Balkon - Kleinerer Raum (ca. 6 m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss, ideal als Homeoffice geeignet - Terrasse mit Blick in den schön gestalteten Garten (ca. 490 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) - Garage und Stellplatz - Keller (ca. 17 m<sup>2</sup>) für zusätzlichen Stauraum (Teil unterkellert)