

**Der absolute Wohntraum - Doppelhaushälfte
(Wohnungseigentum) in der unmittelbaren Nähe des
Pötzleinsdorfers Schlossparks in 1180 Wien**



Haus

Objektnummer: 3479_1517

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien, Währing
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	110,81 m ²
Nutzfläche:	157,84 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	47,03 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova

RE/MAX Trend
Landstrasser Hauptstraße 107
1030 Wien





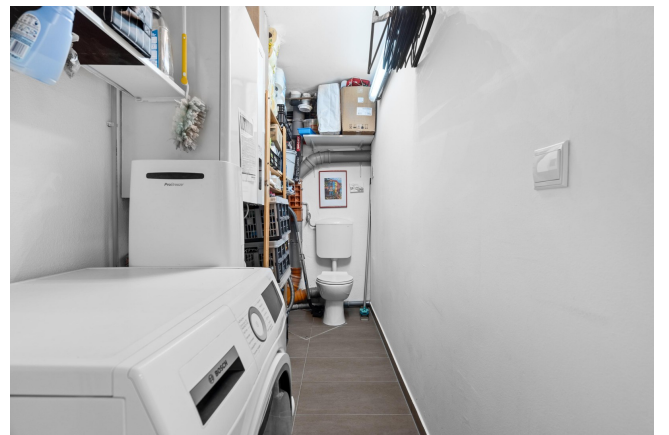










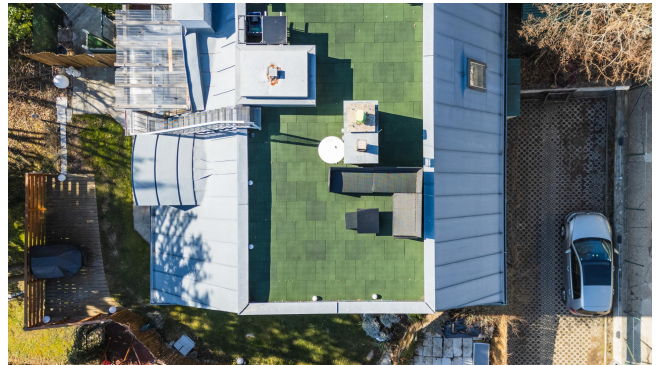
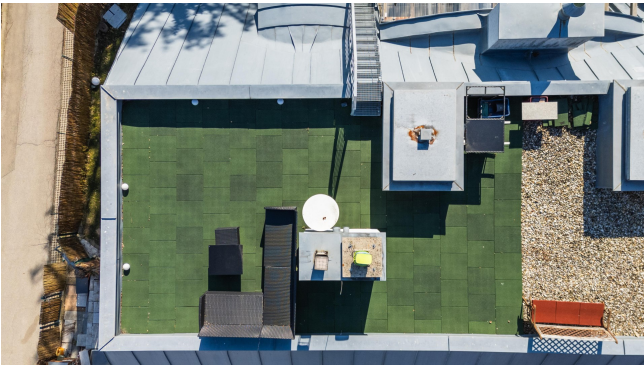




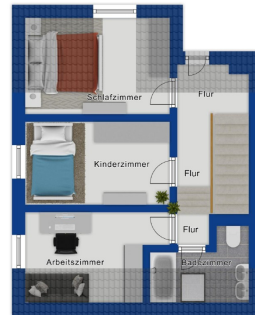


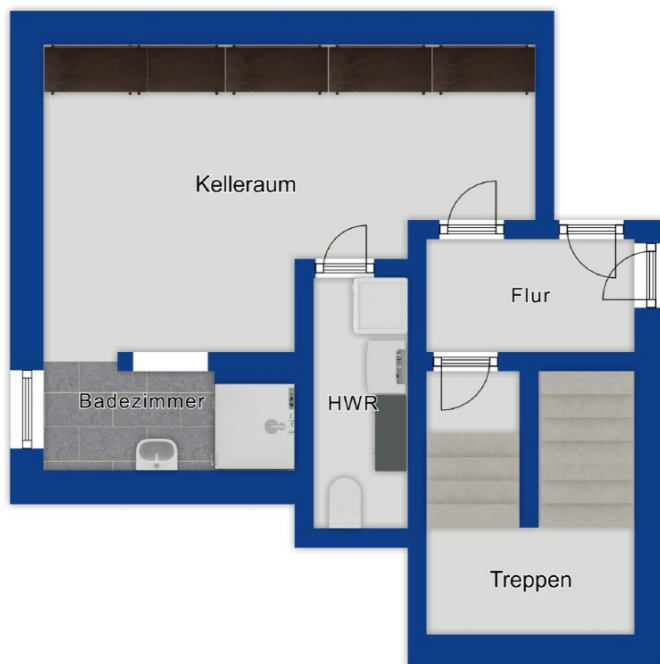












Objektbeschreibung

Der absolute Wohntraum - Doppelhaushälfte (Wohnungseigentum) in perfekter Lage des 18-ten Wiener Bezirkes mit fantastischem Ausblick über Wien. Ein Paradies für ein paar Stunden ist der Pötzleinsdorfer Schlosspark in unmittelbarer Nähe - dein verlängerter Garten. Ein Paradies für das ganze Leben ist diese Doppelhaushälfte mit mit 4 Zimmern, Garten, 3 Terrassen und 2 Garagenplätzen. Es ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Zuhause, in dem Sie schöne Erinnerungen schaffen und das Leben in vollen Zügen genießen können. Das im Jahr 2019 teilsanierte Haus bietet auf drei Ebenen jede Menge Platz und Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein großzügig angelegter Wohn-/Essbereich mit Kamin und direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten bildet das Zentrum dieses Objekts. Drei Zimmer, zwei Bäder, der Garten, 3 Terrassen und Garage mit 2 Garagenplätzen runden das Angebot ab. Genießen Sie entspannte Stunden in Ihrem eigenen Garten oder laden Sie Freunde und Familie auf die Terrasse ein, um gemeinsam zu feiern oder einfach die Sonne zu genießen. Die grüne Oase bietet Ihnen Rückzugsmöglichkeiten und Platz für kreative Ideen – sei es ein Spielbereich für die Kinder, ein Gemüsebeet oder eine gemütliche Liegewiese. Ob Kultur, Kulinarik, Erholung oder Sport im Park - hier ist in der unmittelbarer Umgebung für jeden etwas dabei. Straßenbahn Nr. 41 und Bus 41A sind ca 5 Gehminuten entfernt, Geschäfte des täglichen Gebrauchs, Kindergarten, Volksschule sind fußläufig erreichbar. Das Haus ist ideal für Familien, welche ein modernes, gemütliches Zuhause in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Umgebung suchen. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und erleben Sie, wie Ihr Traum vom Eigenheim Wirklichkeit wird. Das Haus ist aktuell noch bewohnt, eine Übergabe ist vorraussichtlich ab Juni 2025 möglich.. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Virtueller Rundgang: <https://tour.ogulo.com/3Wgk> Top Features: - tolle Lage mit Ausblick über Wien - 4 Zimmer - Garten - Kamin - Parketboden - 3 Terrassen - 2 Garagenplätze EG: 58m² + 141m² Garten + Wohnzimmer mit Kamin + moderne voll ausgestattete Küche + Essbereich + Gäste WC + Vorraum + Terrasse + Garten 1OG: 53m² + 3 Schlafzimmer + Bad mit Wanne und WC + Balkon mit Ausgang auf die Dachterrasse KG: 47m² + Heizraum + Vorraum + Abstellkammer + Bad mit Dusche + WC + Eingang in die Garage Tiefgarage: + 2 Stehplätze Mit dem Exposé erhalten Sie alle Fotos und Unterlagen. Ich freue mich Ihnen diese Immobilie anbieten zu können. Finanzierung: Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren ersparen? Wir haben Finanzierungspartner, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten. Zum Kreditvergleich hier klicken! Anfragen: Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbucheintragung 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. Vertragserrichtung nach

Vereinbarung Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient $66.5 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

U-Wert:

Klasse Heizwärmebedarf C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamterwärmungsbedarf 1.06

Heizenergieeffizienz:

Klasse Faktor G C

Gesamterwärmungsbedarf

effizienz: