

**RARITÄT IN FLORIDSDORF: LIEBEVOLLES  
EINFAMILIENHAUS IN AUSGEZEICHNETER, SEHR  
RUHIGER WOHLNAGE MIT ALLERBESTER  
INFRASTRUKTUR**



Gartenansicht

**Objektnummer: 0001008457**

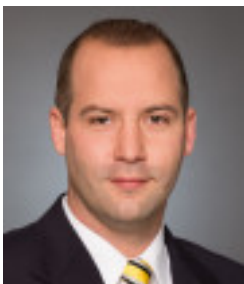
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1965
<b>Wohnfläche:</b>	175,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 106,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517

H +43 664 60 517 517 77



















"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## Objektbeschreibung

Lage, Lage, Lage sind wohl jene Parameter, welche Grundstücke wie jenes am besten beschreiben, denn Grundstücke wie diese sind sehr rar geworden, in dieser Lage und Konfiguration kaum mehr am Markt zu finden.

Liebevolltes Wohnhaus in ausgezeichnetener, sehr ruhiger Wohnlage mit allerbesten Infrastruktur und herrlichem Garten!

Das charakterstarke Wohnhaus ist über eine typische Einfahrt, in weiterer Folge über die Doppelgarage und den herrlichen, gepflegten Garten zu erreichen, befindet sich auf einem ca. 535m<sup>2</sup> großen Eigengrundstück in herrlicher Grünruhelage, dennoch in zentrumsnaher Wohnlage in Floridsdorf. Grundstücke, wie jene sind eine echte Rarität und wechseln nur sehr selten den Eigentümer. Der im Innenhof gelegene Garten ist für ungebetene Blicke nahezu uneinsehbar.

Ebenerdig, über ein paar Stufen erreicht man den zentralen Vorraum des charmanten Wohnhauses, von welchem alle Räumlichkeiten zentral begehbar sind. Sämtliche Wohnwünsche werden durch eine offene Küche mit sämtlichen Einbaugeräten, einen Wohnessalon mit herrlichem Kamin für angenehm, wohlige Wärme an kühleren Tagen und vorgelagerter, überdachter Terrasse, ein weiteres Zimmer sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne und Dusche getrenntes WC erfüllt.

Über stilvolle Stiegenanlagen erreichen Sie das ausgebaute Dachgeschoss, welches durch ein Durchgangszimmer, ein großes Studio mit über 50m<sup>2</sup>, zwei weitere Zimmer und ein separates WC sämtliche Wohnwünsche komplettiert.

Über den Außenbereich erreicht man den Teilkeller, welcher zwei klassische Kellerräume als Lagerräume und Stauraum bietet.

Weitere Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sind ob des ursprünglichen Baujahres aus dem Jahre 1964 fast alles im Laufe der Jahre erneuert und modernisiert wurde. Unter anderem wurde das Dach, die Fassade, die Fenster, die Heizung sowie der gesamte Innenraum erneuert. Vor kurzem wurde der Garten neu angelegt und bietet neben der Möglichkeit auf herrliche Grillnachmittage mit Ihren Freunden und Familie eine selten ruhige Atmosphäre und ein Nebengebäude, welches voll elektrifiziert ist und sich somit auch bestens

als Werkstatt eignen würde.

Beheizt wird die Gesamtliegenschaft anhand einer modernen Gaszentralheizung, ausreichend Platz sowie Stauraum bieten einerseits der Teilkeller, das Nebengebäude im Garten, eine Doppelgarage und die Einfahrt.

**Nützen Sie diese seltene Gelegenheit, denn Liegenschaften wie diese sind sehr rar geworden und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich vorab einen detaillierten, ersten Eindruck dieser Liegenschaft machen zu können.**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**