

## Stilvolles Etablissement



Küche

**Objektnummer: 2003/11114**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	176,71 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	288,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	111,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 151,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,15
<b>Kaufpreis:</b>	759.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.395,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

27.324,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien





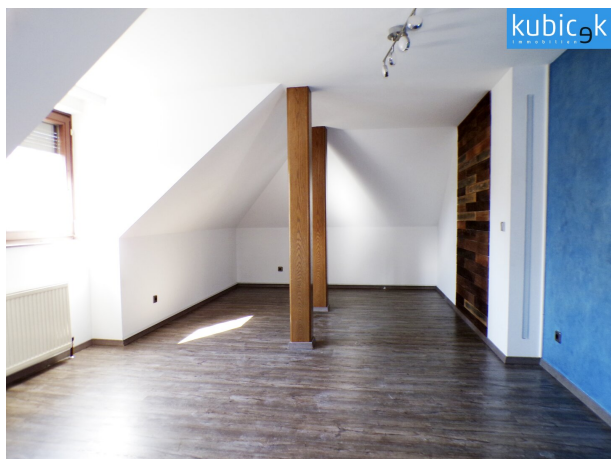


**kubic<sub>9</sub>k**  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen  
95%

Grundstücke  
100%





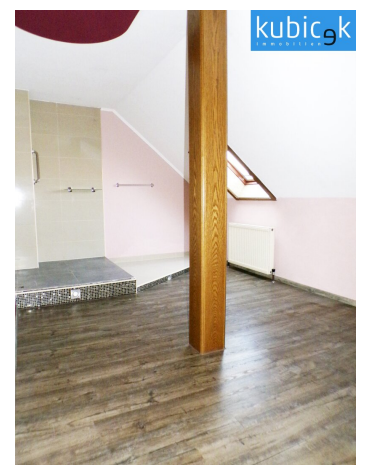




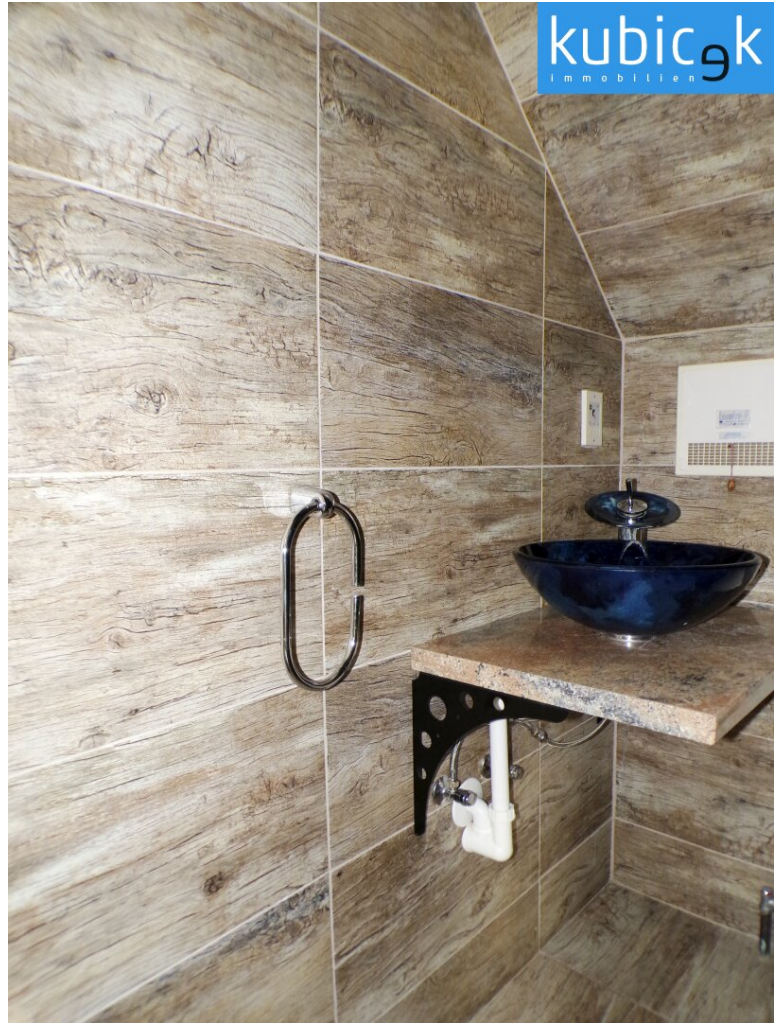






















## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit vielseitigem Potenzial – Nahe der U-Bahn

Zum Verkauf steht ein massiv gebautes Einfamilienhaus mit einer beeindruckenden Wohnfläche von knapp 180 m<sup>2</sup>, das Anfang der 80er Jahre errichtet wurde. Bis vor Kurzem diente die Immobilie als Etablissement, bietet jedoch unzählige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung.

Beim Betreten des Erdgeschosses werden Sie von einem zentralen Vorraum empfangen, der direkt in das großzügige Wohnzimmer mit einem gemütlichen Kachelofen führt. Von hier aus gelangen Sie auf die südseitige Terrasse, die perfekte Bedingungen für entspannte Sonnenstunden bietet. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Hauptschlafzimmer mit eigener Dusche, ein geräumiges Wannenbad mit Waschtisch und Anschluss für die Waschmaschine sowie ein separates WC mit Handwaschbecken. Zwei weitere Schlafzimmer, die ebenfalls mit Duschen ausgestattet sind, runden das Wohnangebot auf dieser Ebene ab.

Über eine elegante Marmortreppe erreichen Sie das ausgebauten Dachgeschoss. Hier erwartet Sie ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit angrenzendem Badezimmer, das mit einer Dusche und einem Handwaschbecken ausgestattet ist. Ein weiteres Schlafzimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein großer Stauraum, der sich beispielsweise ideal als Garderobe eignet, bieten zusätzlichen Wohnkomfort.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über diverse Lagerräume, einen großzügigen Hobbyraum, einen Heizraum sowie einen Wirtschaftsraum mit einem praktischen Hausbrunnen.

Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung. Zusätzlich ist eine Garage direkt an das Haus angebaut. Zwar liegt das Haus an einer belebten Straße, dennoch sind Sie in nur 10 Gehminuten an der nächsten U-Bahnstation – ideal für eine bequeme Anbindung an die Stadt.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen mit praktischen Details und bietet durch die frühere Nutzung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap