

## Sonniges Wohnen in gepflegter Wohnlage



**Objektnummer: 1993**

**Eine Immobilie von LEXERIMMO.AT GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



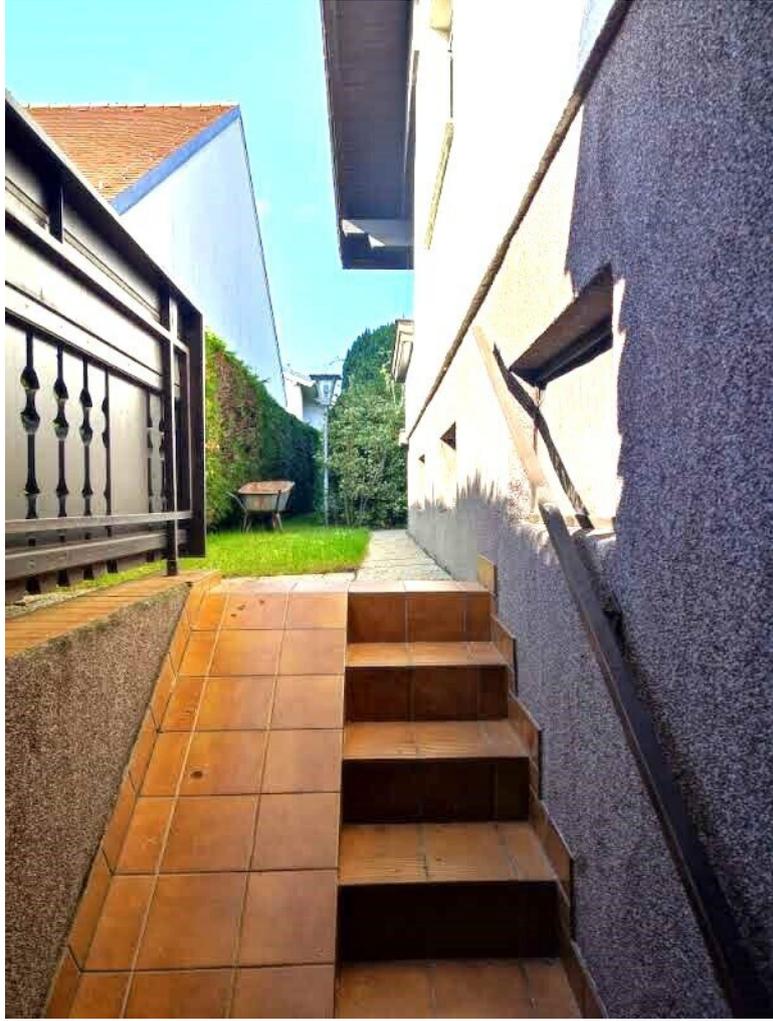
**Mag.a Karin Birbamer**

LEXERIMMO.AT GmbH  
Hahngasse 32 Top 10  
1090 Wien











## Objektbeschreibung

Lieben Sie familienfreundliches Wohnen in einer herrlich grünen Lage?

Dann dürfen wir Ihnen dieses sonnige Einfamilienhaus in dieser gepflegten Wohnzone anbieten.

Es wurde in den 1980er Jahren errichtet und kann in Kürze bezogen werden.

Die lichtdurchflutete zentral begehbare Raumaufteilung mit großzügigem Wohn-Essbereich inkl. Terrasse (ca. 52m<sup>2</sup>) und einer hübschen Gartenanlage mit Pool lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Der gedämmte und ausgebaute Dachboden, sowie das geräumige Kellergeschoss (-Fußbodenheizung) mit Stube (ca. 37m<sup>2</sup>) und Sauna erweitern harmonisch den Wohnbereich.

Lage:

Ruhige & sonnige Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, einschl. Bus und Straßenbahnlinie,

ca. 3km zu U3-Station Simmering/Linie 71 u.

12km zum Flughafen Schwechat.

Wir freuen uns über Ihre weiteren Fragen & stehen Ihnen unter T. +43 676 843331730 oder per E-M: [birbamer@lexerimmo.at](mailto:birbamer@lexerimmo.at)

jederzeit sehr gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap