

## **"Ein Zuhause mit Zukunft"**



EFH\_1110 Wien

**Objektnummer: 1626\_28009**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	111,80 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 152,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Dinter

RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21  
1100 Wien

T 436508212678  
H +436508212678

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





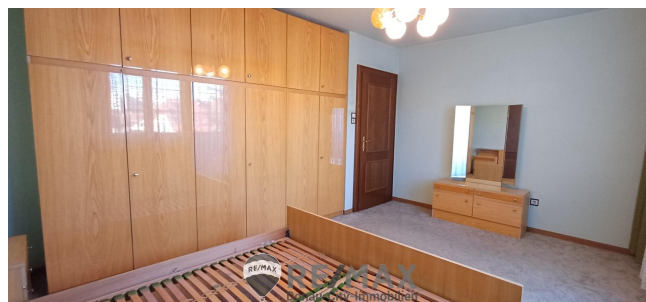


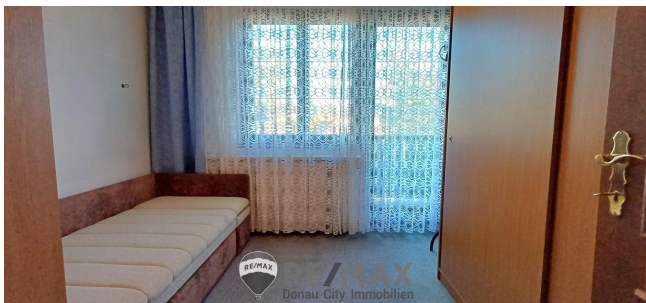






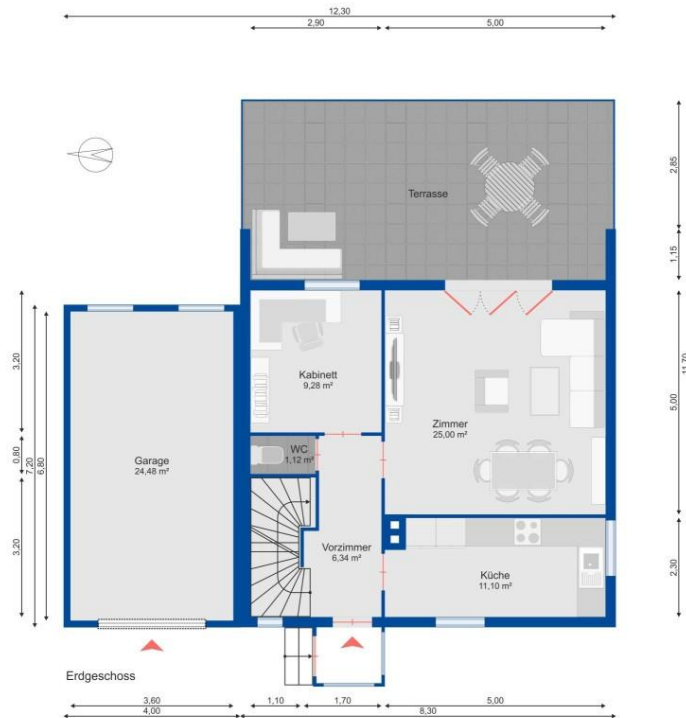




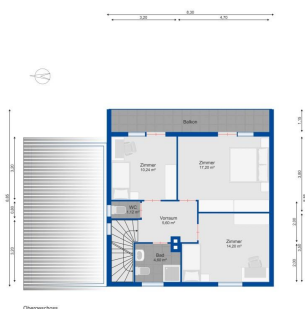




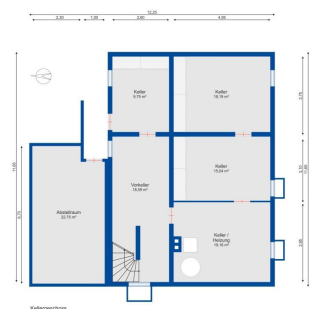




**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



WIR FEIERN



25 Jahre  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

# Objektbeschreibung

## "Ein Zuhause mit Zukunft"

In einer ruhigen und beliebten Wohnlage des 11. Bezirks, steht dieses gepflegte Einfamilienhaus mit großzügigem Garten zum Verkauf.

Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und die große Gartenfläche – ideal für Familien, die ein Zuhause mit viel Freiraum suchen.

Im Erdgeschoß erwartet Sie ein freundlicher Eingangsbereich, ein gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen 33 m<sup>2</sup> großen Terrasse, sowie eine Küche mit Essbereich. Das Obergeschoß bietet drei Schlafzimmer, zwei davon mit direkten Zugang zum Balkon (9,5 m<sup>2</sup>) – von hier genießen Sie einen herrlichen Blick in den eigenen Garten. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC runden das Raumangebot ab. Das Haus ist voll unterkellert und bietet ausreichend Stauraum, Hobbyräume sowie ein weiteres WC. Eine Garage steht ebenfalls zur Verfügung.

### **Ausstattung:**

Großes Grundstück (842 m<sup>2</sup>)

Voll unterkellert

3 WCs (EG, OG, Keller)

Terrasse (33 m<sup>2</sup>)

Balkon (9,5 m<sup>2</sup>) mit Gartenblick

Bad mit Wanne

Garage

Gepflegter Garten mit viel Grünfläche

Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Mühlsangergasse befindet sich in einer angenehmen, ruhigen Wohngegend des 11. Bezirks (Simmering). Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn, U3 Simmering). Der Flughafen Wien-Schwechat liegt nur ca. 15 Minuten entfernt.

### **Fazit**

Dieses Einfamilienhaus bietet perfekte Bedingungen für Familien oder Paare, die Wert auf Ruhe, Grünlage und gute Verkehrsanbindung legen.

Ein Zuhause mit Wohlfühlcharakter und viel Potenzial – mitten in Wien!

**Richtpreis: € 698.000,-- \*)**

**\*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:



Heizwärmeb 152.0  
edarf: kWh/(m²a)  
Klasse HeizwE  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.96  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse D  
Faktor Gesa  
mtenergieeffi  
zienz: