

"Ein Zuhause mit Zukunft"



EFH_1110 Wien

Objektnummer: 1626_28009

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

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

Ihr Ansprechpartner

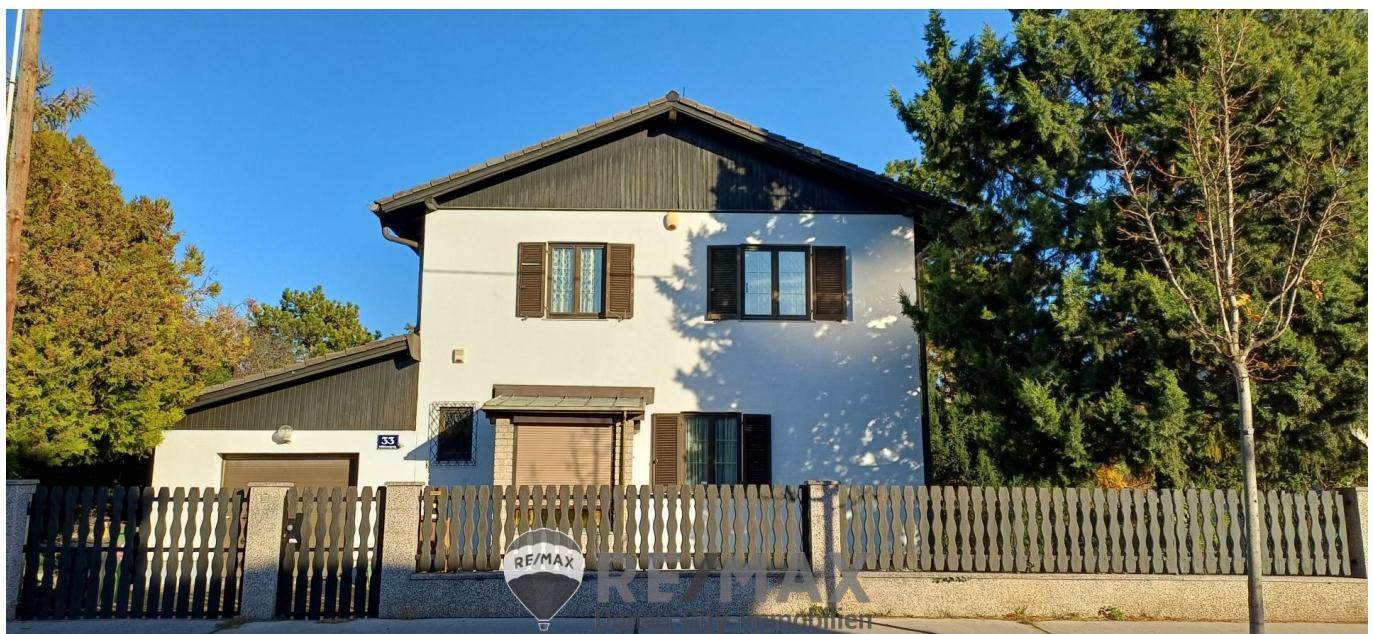


Florian Dinter

RE/MAX Favorit
Laxenburger Straße 21
1100 Wien

T 436508212678
H +436508212678

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





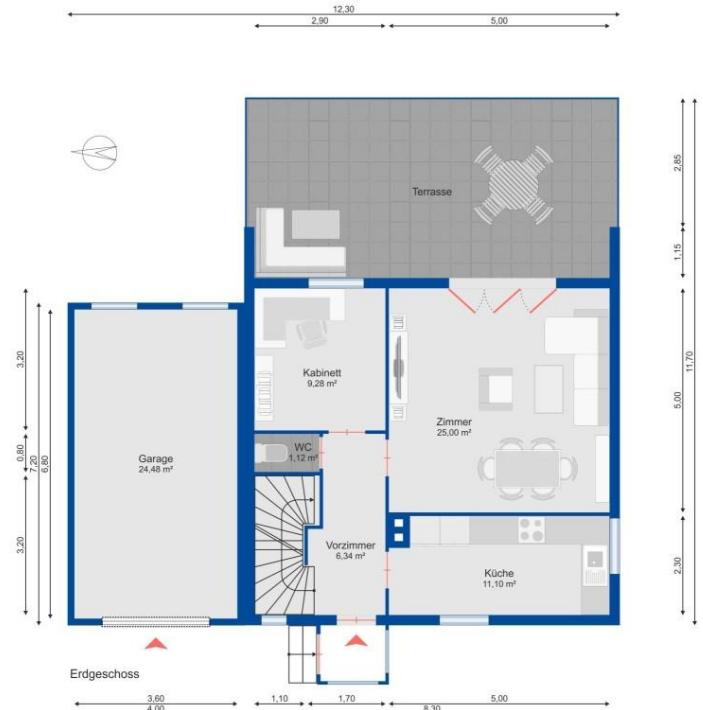




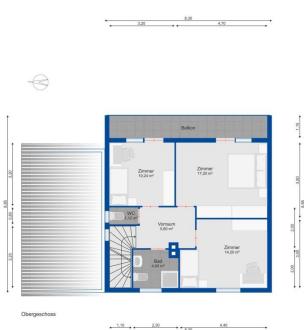




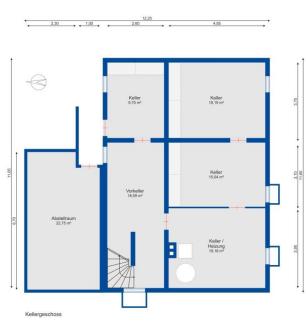




RE/MAX
Donau-City-Immobilien



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 m² großen Terrasse, sowie eine Küche mit Essbereich. Das Obergeschoß bietet drei Schlafzimmer, zwei davon mit direkten Zugang zum Balkon (9,5 m²) – 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 m²)

Voll unterkellert

3 WCs (EG, OG, Keller)

Terrasse (33 m²)

Balkon (9,5 m²) mit Gartenblick

Bad mit Wanne

Garage

Gepflegter Garten mit viel Grünfläche

Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur

Lage & Infrastruktur:

Die Mühsangergasse 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: