

## Charmantes Eigenheim mit Pool und stilvollen Details



**Objektnummer: 55849**

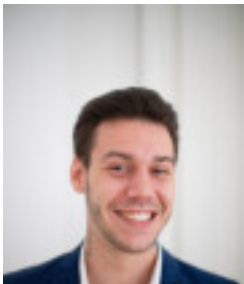
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilien treuhand - Inh.  
Gerald Frank**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	181,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	108,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 50,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



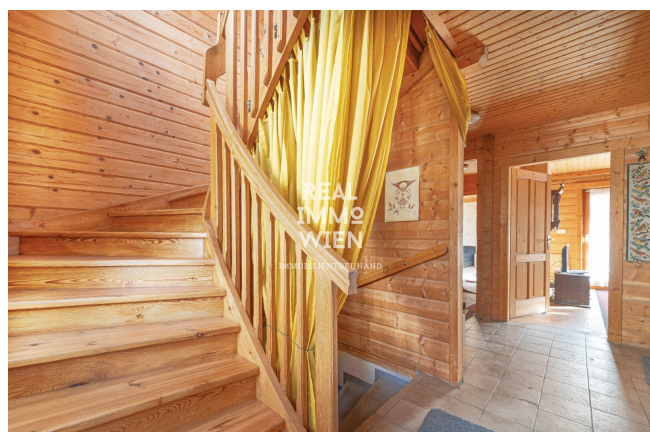
### Philipp Stummer

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488  
H +4366499651213











REAL  
IMMO  
WIE

IMMOBILIENTREUHAND

Architectural floor plan of a two-story building. The plan shows a large central hall (ZIMMER) with a fireplace, a staircase (TREPPEN), and a kitchen (KÜCHE). There are also several smaller rooms, including a bathroom (B) and a bedroom (SCHLAFZIMMER). The plan includes dimensions for the overall building and individual rooms, as well as a north arrow.

Architectural floor plan of a house with dimensions in feet and inches. The plan shows a front porch, a living room with a fireplace, a dining room, a kitchen, a bathroom, and a bedroom. A staircase leads to a basement. Dimensions are provided for overall and individual room measurements.

**Overall Dimensions:**

- Overall Width: 12'-0"
- Overall Depth: 18'-0"

**Room Dimensions and Features:**

- Front Porch:** 12'-0" wide, 6'-0" deep.
- Living Room:** 12'-0" wide, 12'-0" deep. Features a fireplace and a window seat.
- Dining Room:** 12'-0" wide, 10'-0" deep. Features a window seat.
- Kitchen:** 12'-0" wide, 10'-0" deep. Features a window seat.
- Bathroom:** 5'-0" wide, 7'-0" deep.
- Bedroom:** 12'-0" wide, 10'-0" deep.
- Staircase:** Located in the living room, leading to a basement.

## Objektbeschreibung

**Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.**

360°- 3D Besichtigung **Link:** <https://my.matterport.com/show/?m=engwu5iK3MV>

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer begehrten Lage Wiens - dem 22. Bezirk. Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und grünen Gegend und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Wohnkomfort und idyllischer Natur.

Das Haus erstreckt sich über großzügige 181 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Die Grundstücksfläche beträgt 554 m<sup>2</sup>. Mit 4 geräumigen Zimmern, 2 Bädern und 2 WCs ist genügend Raum für Privatsphäre und gemeinsame Momente gegeben. Der großzügige Wohnbereich, der sich in eine offene Küche integriert, lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie ist der idyllische Grünblick, den Sie aus nahezu jedem Raum genießen können. Der atemberaubende Ausblick auf die umliegende Natur und den eleganten Swimmingpool schafft eine unvergleichlich entspannte Atmosphäre und verleiht dem Anwesen eine besondere Note. Im liebevoll gestalteten Garten befindet sich zudem ein stilvoller Brunnen, der das harmonische Gesamtbild perfekt abrundet. Ein zusätzlicher Vorteil dieses Brunnens liegt in der autarken Wasserversorgung – für die Gartenbewässerung sowie die Befüllung des Pools fallen keine Wasserabgaben an die Stadt Wien an.

Das Haus ist mit Fliesen ausgestattet und wird durch eine Gasheizung beheizt, was für angenehme Wärme in den kalten Monaten sorgt. Das Bad mit Fenster und das separate WC bieten zusätzlichen Komfort. Die Dachform des Hauses, ein klassisches Satteldach, verleiht dem Gebäude eine zeitlose Eleganz.

Der Keller hat eine Fläche von ca. 108 m<sup>2</sup> und umfasst 2 großzügige Lagerräume, die sich hervorragend für Werkangelegenheiten eignen, Heiz und Trockenbereiche sowie ein extra Bürozimmer. Dieses zusätzliche Platzangebot macht die Immobilie noch vielseitiger und bietet Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die beiden Stellplätze, die Ihnen das lästige Parkplatzensuchen ersparen und für eine stressfreie Anreise sorgen. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal - eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

*Diese einzigartige Immobilie lässt keine Wünsche offen – vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!*

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFlicht GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

<http://www.realimmo.wien>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap