

## Toplage am Wolfersberg



**Objektnummer: 28357**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	172,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	104,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,63
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



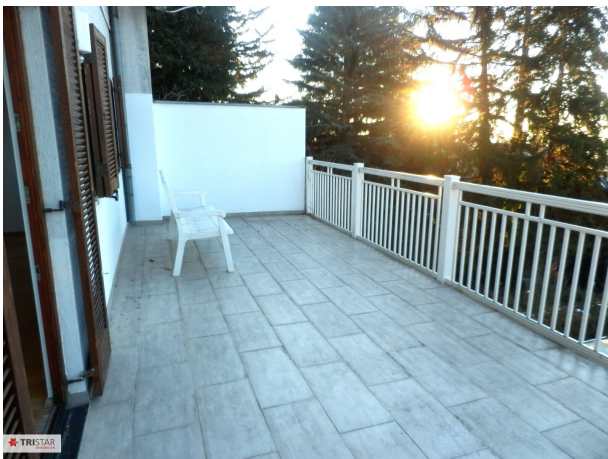
**Team SüdReal**

SüdReal Immobilienvermittlung GmbH

























## Objektbeschreibung

Dieses solide, in Holzriegelbauweise mit Betonkeller erbaute Haus wurde 1987 auf dem sonnendurchfluteten Grundstück in bester Aussichtslage errichtet.

Die Raumaufteilung des Hauses, das sich in grundsätzlich leicht renovierungsbedürftigem Zustand präsentiert, bietet auf den drei Ebenen viel Platz:

### Erdgeschoß:

- großer Vorraum mit zentralem, ins Wohnzimmer reichenden sehr effizienten Kachelofen
- großzügiges Wohn-, Esszimmer mit Ausgang auf die Sonnenterrasse
- Einbauküche
- WC mit Handwaschbecken

### Obergeschoß:

- Vorraum
- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Wanne/WC

### Kellergeschoß:

- Vorraum
- Waschküche
- Abstellraum
- WC mit Handwaschbecken
- Wohnkellerzimmer mit Ausgang auf die überdachte Terrasse, die direkt in den liebevoll



angelegten Garten führt

Anschließend an diese Terrasse befindet sich ein überholungsbedürftiges Schwimmbad. Der umliegende Garten kann auch vom gepflegten Vorgarten (mit Abstellplatz für 1 PKW) aus erreicht werden. Seitlich an der Grundgrenze wurde ein Geräteschuppen erbaut.

Diese Liegenschaft ist von sehr guter Infrastruktur umgeben, die teils fußläufig leicht erreichbar ist (öffentliche Verkehrsmittel Buslinien 49A, 50B, 450, 451 und 453, Straßenbahnlinie 49, S-Bahnen S45, S50 und S80, Schulen, Kindergärten, Nahversorger und andere Geschäfte, Ärzte, Restaurants). Auch die Individualverkehrsverbindungen sind ideal.

Der Kaufpreis beträgt € 890.000,-.

Monatliche öffentliche Abgaben (Grundbesitz, Kanal, Müllabfuhr): ca. € 90,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

WIR SENDEN IHNEN GERNE NACH BEKANNTGABE IHRER KONTAKTDATEN DAS AUSFÜHRLICHE EXPOSÉ MIT GENAUER LAGEBESCHREIBUNG SOWIE UMFASSENDE FOTO- UND PLANDOKUMENTATION ZU!

Objektbetreuer:

**Team SüdReal**

**E-Mail: [el@suedreal.com](mailto:el@suedreal.com)**

**Telefon: 0699/ 10 89 17 19**

**ZEITGEMÄSSE UND MASSGESCHNEIDERTE FINANZIERUNG:**

„Hausbank war gestern“! Heutzutage haben wir für Sie online und sofortigen Zugang zu den besten und neuesten Finanzprodukten von über 120 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland. Genau wie beim Immobilienvergleich, ermöglichen wir Ihnen, alle relevanten Bankangebote zu vergleichen, um das beste Kreditkomplettpaket für Sie zu finden! Auch Angebote ohne Eigenmittel, mit festen Zinssätzen und einer beeindruckenden Laufzeit von bis zu 45 Jahren sind verfügbar!

**So sparen Sie viel Zeit, Geld und Nerven!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.