

HEUREKA! CHARMANTE, NEUWERTIGE VILLA IN ABSOLUTER GRÜN-RUHELAGE



Objektnummer: 1451

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	195,00 m²
Nutzfläche:	105,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	384,00 m²
Kaufpreis:	1.650.000,00 €
Betriebskosten:	44,00 €
USt.:	4,40 €
Provisionsangabe:	

59.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Moser

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28



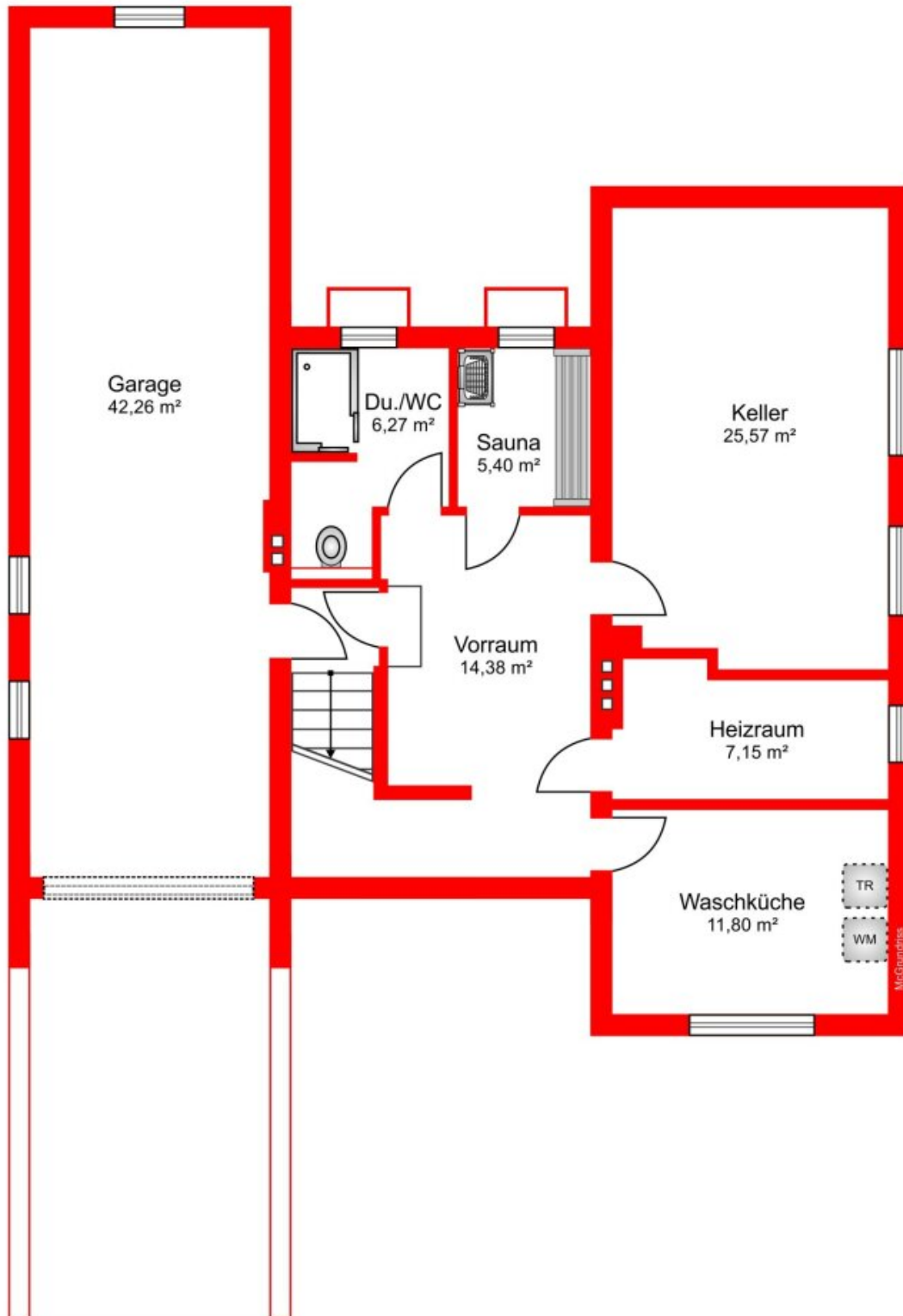




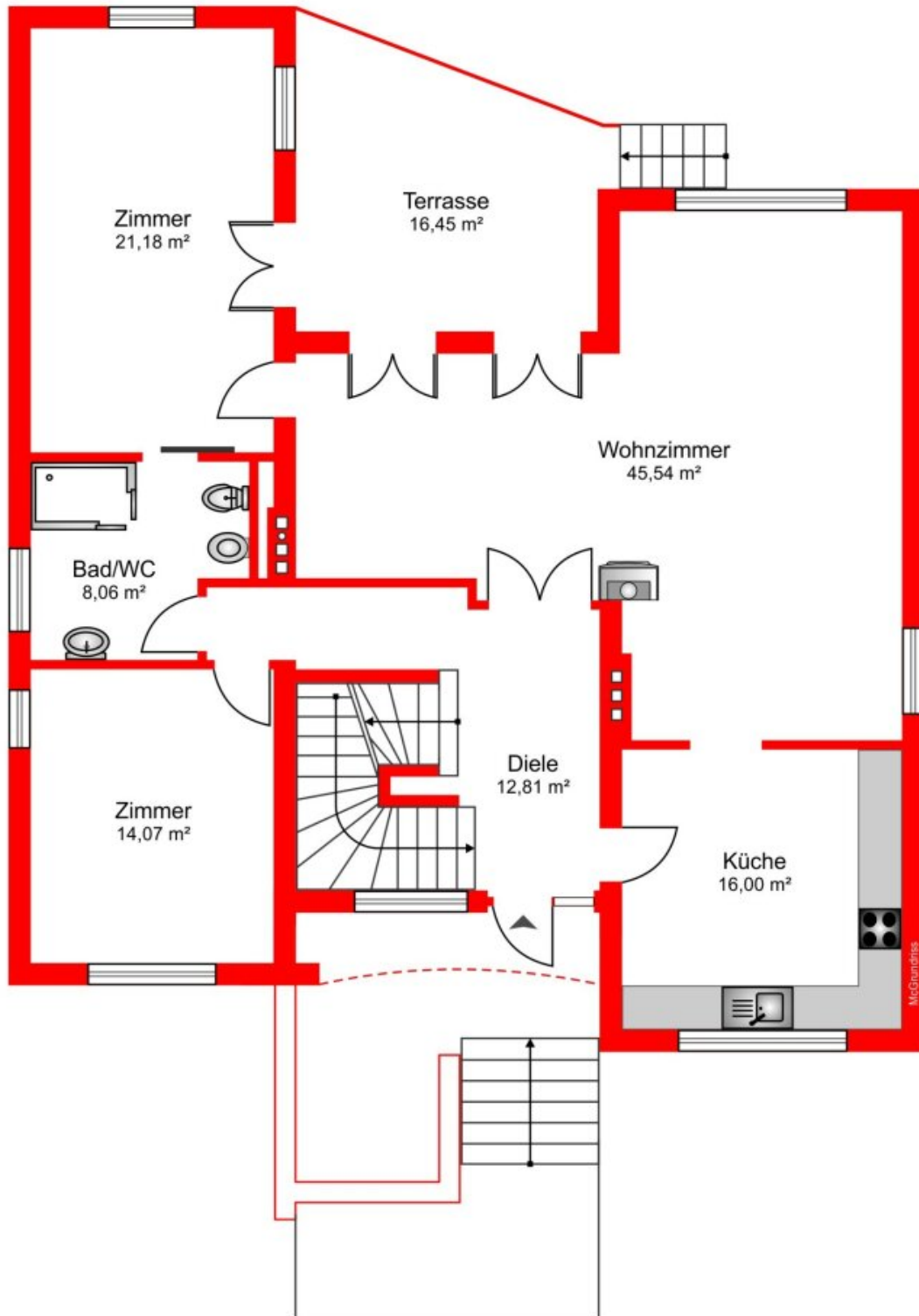




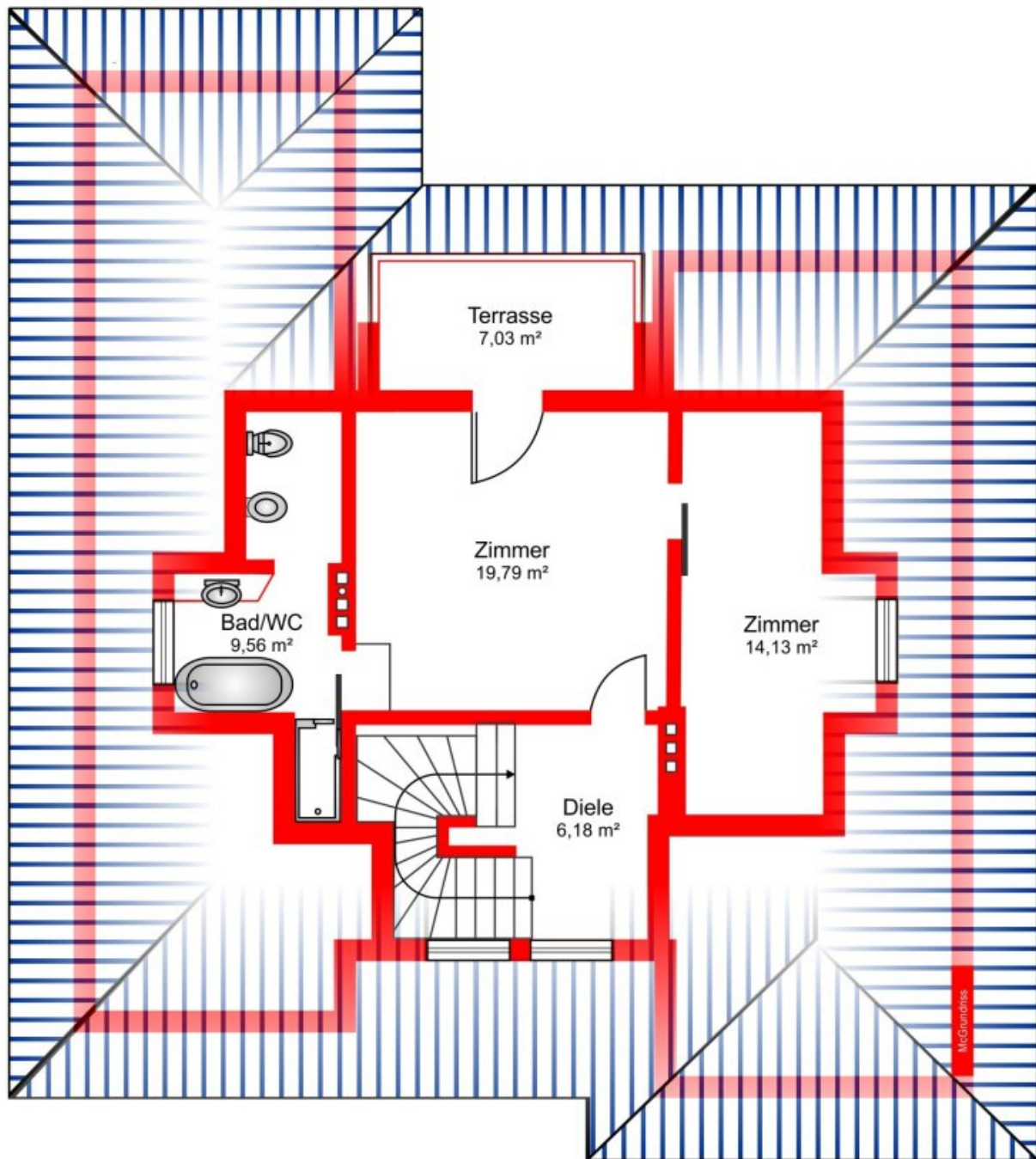




Kellergeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss

Objektbeschreibung

Diese, wunderbare, sehr klassisch gebaute 1-stöckige Villa besticht durch ihre Unaufdringlichkeit, aber sehr zeitgemäßer Ausführung.

Der absolut ruhig gelegene Garten lädt zum Entspannen nach einem arbeitsreichen Tag ein.

Im Erdgeschoss betreten Sie das Haus und fühlen sich ab dem ersten Moment Willkommen und wie zu Hause.

Rechts befindet sich die Küche mit technisch hochwertigen Geräten und einem, sich immer wohlig anführenden Terrakottaboden. Dieser sehr gediegene Bodenbelag zieht sich übrigens über die gesamte Erdgeschoß- und Souterrainebene.

Im ersten Stock erwartet Sie ein wunderschönes Schlafzimmer, anschließend ein weiterer Raum mit Dachschräge sowie ein Badezimmer in Gold/Weiß mit nostalgischen Armaturen und qualitativ hochwertigen Dachflächenfenster.

Im Souterrain haben Sie die Möglichkeit zwei Zimmer ganz individuell zu gestalten - sowohl Technikraum, Waschküche als auch ein vollwertiges Badezimmer mit WC sind hochwertig ausgeführt.

Natürlich kann dieser Bereich auch zu Wohnzwecken genutzt werden.

Eine Verbindungstür führt in die große Garage - hier müssen Sie Ihre Fahrzeuge allerdings hintereinander parken. Zusätzlich gibt es vor der Garage am eigenen Grundstück eine weitere Parkmöglichkeit.

Ein absolut ruhig gelegener Garten lädt Sie ein, entspannte Zeiten alleine oder auch der nicht einsehbaren Terrasse zu verbringen.

Alter Baumbestand sorgt im Hochsommer für entsprechende Schattenplätze. Im Innenbereich sorgen außengeführte Sonnenschutzsysteme ebenfalls für eine angenehmes Raumklima auch während heißer Sommerperioden.

Aber keinen, noch so detaillierte Schilderung kann den Flair und die entspannende Atmosphäre widerspiegeln, der Sie, wie bereits beschrieben, beim Betreten des Hauses empfängt.

INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Michael Moser unter +43 69915152424 oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten **Immobilienmaklerunternehmen** vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine **Vermittlungsprovision** an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (**Doppelmakler**).
3. Wir weisen auf **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen unserem Unternehmen und der Vermieterseite hin.

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien! Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und Ihr Makler hinsichtlich seiner fachlichen Kompetenz die Nr. 1 sein muss, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch unsere Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap