

## **Modernes und hochwertiges Haus mit hochwertiger Ausstattung 1210 Wien**



**Objektnummer: 6626**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	232,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	325,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	218,78 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Kaufpreis:</b>	1.450.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-20

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

















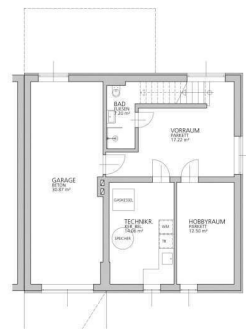


ÜBERSICHT GESAMTFLÄCHE

KG	81,85 m <sup>2</sup>
EG	75,96 m <sup>2</sup>
OG	74,56 m <sup>2</sup>
DB	93,11 m <sup>2</sup>

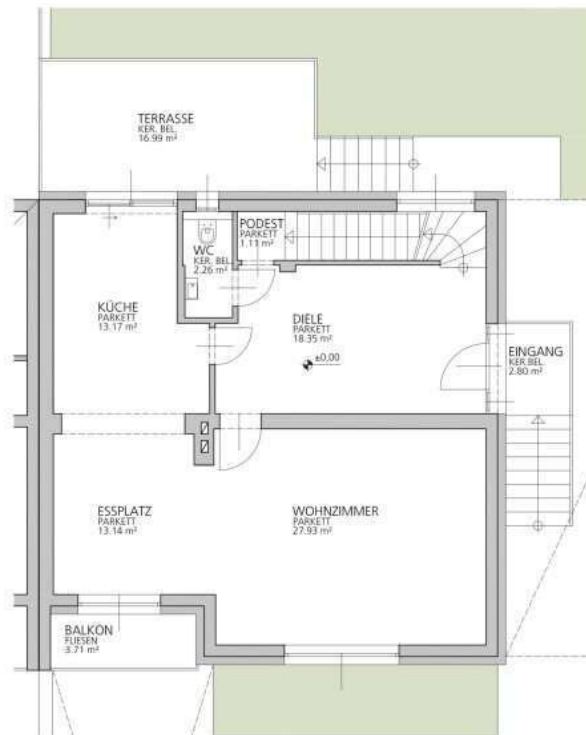
ÜBERSICHT AUSSENFLÄCHEN

RAUM	21,38 m <sup>2</sup>
VORGARTEN	38,84 m <sup>2</sup>
CARPORT-EINFAHRT	67,14 m <sup>2</sup>
GARTEN	103,34 m <sup>2</sup>



KELLERGESCHOSS

VORRAUM	17,22 m <sup>2</sup>
BAD	7,20 m <sup>2</sup>
HOBBYRAUM	12,20 m <sup>2</sup>
TECHNIKRAUM	14,86 m <sup>2</sup>
GARAGE	30,87 m <sup>2</sup>
GESAMT KG	81,85 m <sup>2</sup>



### ERDGESCHOSS

DIELE	18,35 m <sup>2</sup>
WC	2,26 m <sup>2</sup>
PODEST	1,11 m <sup>2</sup>
KÜCHE	13,17 m <sup>2</sup>
ESSPLATZ	13,14 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	27,93 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT EG</b>	<b>75,96 m<sup>2</sup></b>
EINGANG	2,80 m <sup>2</sup>
TERRASSE	16,99 m <sup>2</sup>
BALKON	3,71 m <sup>2</sup>

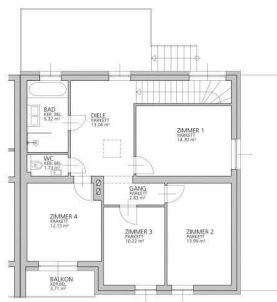
PROJEKT  
EFH SCHIPPERGASSE 61

INHALT  
GRUNDRISS

datum  
27.03.2023

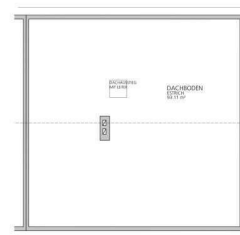
MASSSTAB  
1:100

ASIS ARCHITEKTEN ZT



### OBERGESSCHOSS

DIELE	13,04 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	14,20 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	10,22 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	12,13 m <sup>2</sup>
ZIMMER 4	12,75 m <sup>2</sup>
WC	6,10 m <sup>2</sup>
BAD	11,00 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT OG</b>	<b>74,56 m<sup>2</sup></b>
BALKON	3,71 m <sup>2</sup>



### DACHBODEN

DACHBODEN	93,11 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT DB</b>	<b>93,11 m<sup>2</sup></b>

PROJEKT  
EFH SCHIPPERGASSE 61

GRUNDRISS

datum  
27.03.2023

MASSSTAB  
1:100

ASIS ARCHITEKTEN ZT

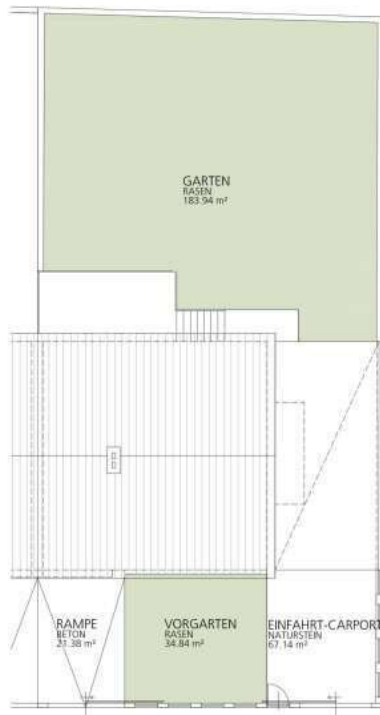
PROJEKT  
EFH SCHIPPERGASSE 61

GRUNDRISS

datum  
27.03.2023

MASSSTAB  
1:100

ASIS ARCHITEKTEN ZT



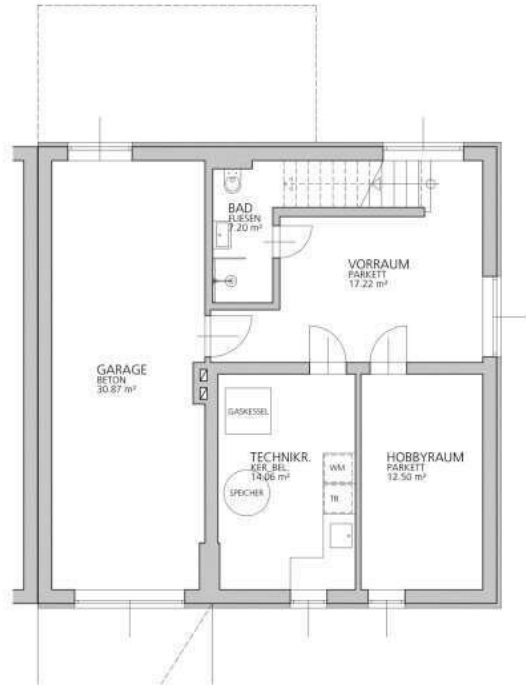
ÜBERSICHT GESAMTFLÄCHE

KG	81,85 m <sup>2</sup>
EG	75,96 m <sup>2</sup>
OG	74,56 m <sup>2</sup>
DB	93,11 m <sup>2</sup>

ÜBERSICHT AUSSENFLÄCHEN

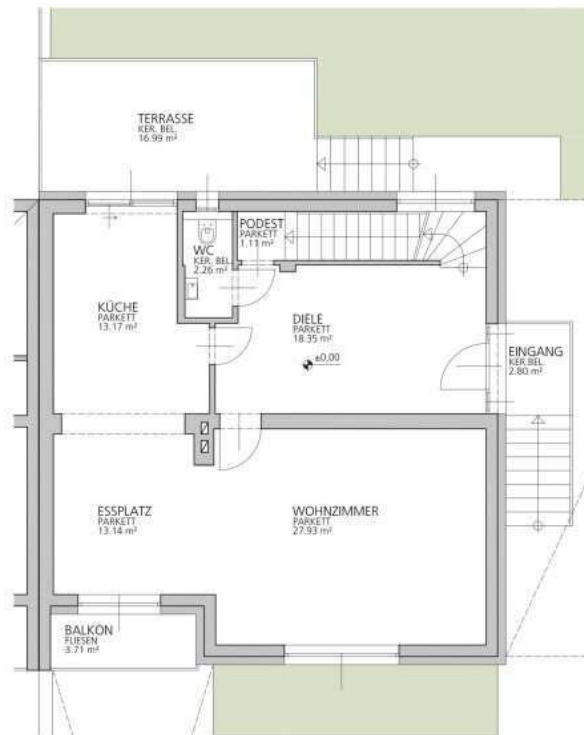
RAMPE	21,38 m <sup>2</sup>
VORGARTEN	34,84 m <sup>2</sup>
CARPORT+EINFAHRT	67,14 m <sup>2</sup>
GARTEN	183,94 m <sup>2</sup>





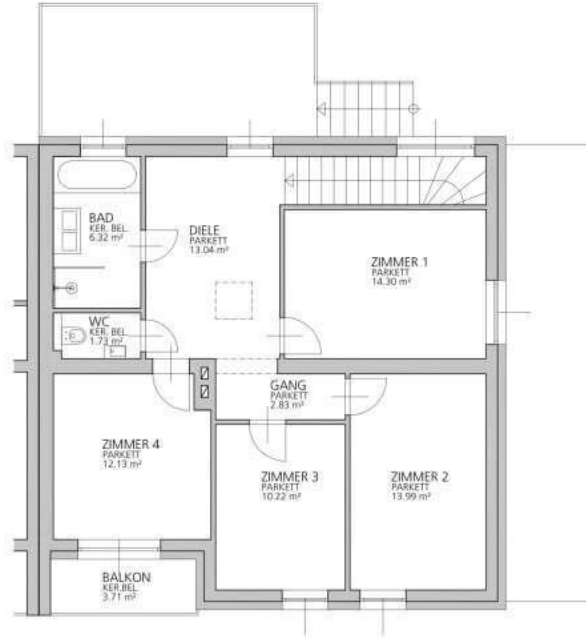
#### KELLERGESCHOSS

VORRAUM	17,22 m <sup>2</sup>
BAD	7,20 m <sup>2</sup>
HOBBYRAUM	12,50 m <sup>2</sup>
TECHNIKRAUM	14,06 m <sup>2</sup>
GARAGE	30,87 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT KG</b>	<b>81,85 m<sup>2</sup></b>



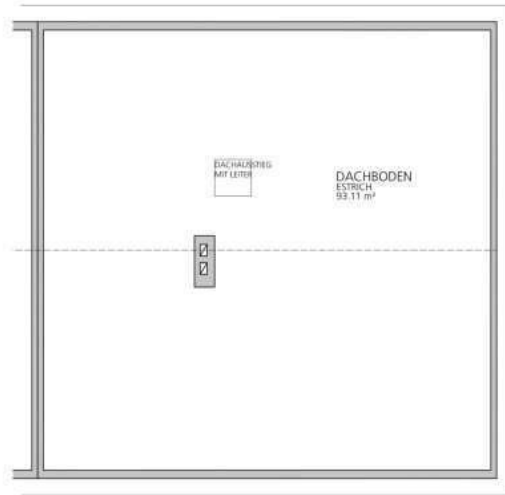
#### ERDGESCHOSS

DIELE	18,35 m <sup>2</sup>
WC	2,26 m <sup>2</sup>
PODEST	1,11 m <sup>2</sup>
KÜCHE	13,17 m <sup>2</sup>
ESSPLATZ	13,14 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	27,93 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT EG</b>	<b>75,96 m<sup>2</sup></b>
EINGANG	2,80 m <sup>2</sup>
TERRASSE	16,99 m <sup>2</sup>
BALKON	3,71 m <sup>2</sup>



### OBERGESCHOSS

DIELE	13,04 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	14,30 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	13,99 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	10,22 m <sup>2</sup>
GANG	2,83 m <sup>2</sup>
ZIMMER 4	12,13 m <sup>2</sup>
WC	1,72 m <sup>2</sup>
BAD	6,32 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT OG</b>	<b>74,56 m<sup>2</sup></b>
BALKON	3,71 m <sup>2</sup>



DACHBODEN

DACHBODEN 93,11 m<sup>2</sup>

GESAMT DB 93,11 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

**Einzigartiges Wohnerlebnis in 1210 Wien - Modernes und großzügiges Haus mit hochwertiger Ausstattung**

## Highlights:

- Fläche von 232,37 m<sup>2</sup> auf 3 Wohnebenen
- Sechs Zimmer, Technikraum, Garten, zwei Balkone, Terrasse, Garage
- Vier bis sechs Stellplätze, drei WCs, zwei Bäder
- Ruhige und familienfreundliche Umgebung in der Nähe des Golfclubs Marco Polo
- Ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Annehmlichkeiten einer Großstadt
- Fußbodenheizung, vorbereitete Leitungen für Klimaanlage (exkl. Gerät)
- Sicherheitstüre mit Fingerprint-Option, 2 eingebaute Sicherheitskameras
- Voll unterkellert mit großem Tageslichtkeller für Technik, Lagerung, Hobby/Fitness oder Homeoffice

## Raumaufteilung:

- Kellergeschoss: Vorraum, Bad, Hobbyraum/Homeoffice, Technikraum, Garage (ca. 81,85 m<sup>2</sup>)
- Erdgeschoss: Diele, WC, Podest, Küche, Essplatz, Wohnzimmer (ca. 75,96 m<sup>2</sup>)
- Obergeschoss: Diele, 4 Zimmer, WC, Bad (ca. 74,56 m<sup>2</sup>)
- Dachboden: Komplette erneuert und abgedichtet (ca. 93 m<sup>2</sup>)

**Der Kaufpreis für diese exklusive Immobilie beträgt 1.499.000 EUR.**

**Provision: 3% vom KP + 20% USt.**

Freuen Sie sich auf modernste Architektur mit viel Licht, Luft, Raum und einer hochwertigen Ausstattung. Dieses Haus erfüllt sämtliche Ansprüche an zeitgemäßes und komfortables Wohnen.

Kontaktieren Sie uns, um mehr über dieses wunderschöne Haus zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap