# Modernes und hochwertiges Haus mit hochwertiger Ausstattung 1210 Wien



Objektnummer: 6626

Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus Land: Österreich

PLZ/Ort: 1210 Wien Wohnfläche: 232,37 m² Nutzfläche: 325,48 m²

Zimmer: 6
Balkone: 2
Terrassen: 1

**Garten:** 218,78 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: C 67,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,29

**Kaufpreis:** 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.



































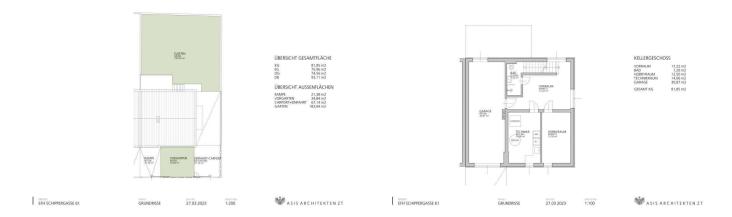


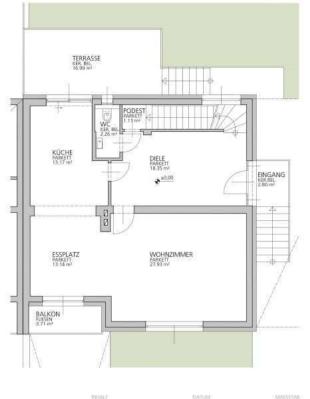








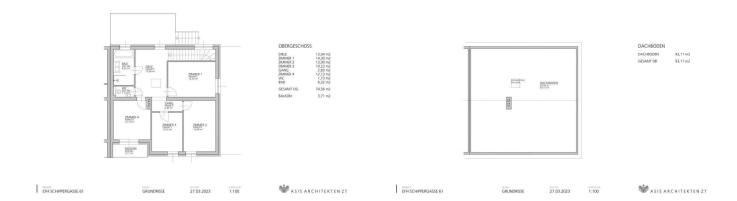


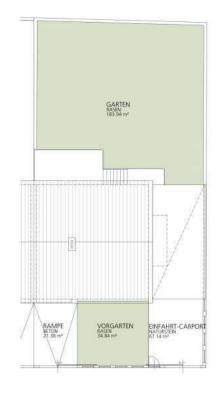


#### ERDGESCHOSS

DIELE	18,35 m <sup>2</sup>
WC	2,26 m2
PODEST	1,11 m2
KÜCHE	13,17 m <sup>2</sup>
ESSPLATZ	13,14 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	27,93 m <sup>2</sup>
GESAMT EG	75,96 m <sup>2</sup>
EINGANG	2,80 m <sup>2</sup>
TERRASSE	16,99 m2
BALKON	3.71 m2







#### ÜBERSICHT GESAMTFLÄCHE

KG 81,85 m2 EG 75,96 m2 OG 74,56 m2 DB 93,11 m2

#### ÜBERSICHT AUSSENFLÄCHEN

RAMPE 21,38 mZ VORGARTEN 34,84 m2 CARPORT+EINFAHRT 67,14 m2 GARTEN 183,94 m2

EFH SCHIPPERGASSE 61

GRUNDRISSE

27.03.2023

1:200

ASIS ARCHITEKTEN ZT



#### KELLERGESCHOSS

VORRAUM 17,22 m2
BAD 7,20 m2
HOBBYRAUM 12,50 m2
TECHNIKRAUM 14,06 m2
GARAGE 30,87 m2
GESAMT KG 81,85 m2

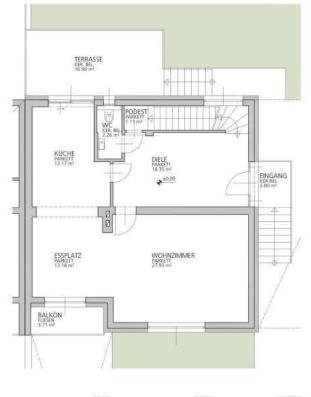
EFH SCHIPPERGASSE 61

GRUNDRISSE

27.03.2023

1:100





#### ERDGESCHOSS

DIELE	18,35 m2
WC	2,26 m2
PODEST	1,11 m2
KÜCHE	13,17 m2
ESSPLATZ	13,14 m2
WOHNZIMMER	27,93 m2
GESAMT EG	75,96 m <sup>2</sup>
EINGANG	2,80 m2
TERRASSE	16,99 m2
BALKON	3,71 m2

EFH SCHIPPERGASSE 61 GRUNDRISSE 27.03.2023 1:100





#### OBERGESCHOSS

13,04 m2
14,30 m2
13,99 m2
10,22 m2
2,83 m2
12,13 m2
1,73 m2
6,32 m2
74,56 m2
3,71 m2

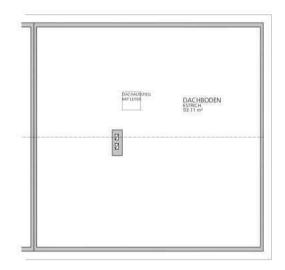
EFH SCHIPPERGASSE 61

GRUNDRISSE

27.03.2023

1:100

ASIS ARCHITEKTEN ZT



#### DACHBODEN

DACHBODEN 93,11 m2
GESAMT DB 93,11 m2

EFH SCHIPPERGASSE 61

GRUNDRISSE

27.03.2023

1:100

ASIS ARCHITEKTEN ZT

## **Objektbeschreibung**

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

## **Highlights:**

- Fläche von 232,37 m2 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 m2)
- Erdgeschoss: Diele, WC, Podest, Küche, Essplatz, Wohnzimmer (ca. 75,96 m2)
- Obergeschoss: Diele, 4 Zimmer, WC, Bad (ca. 74,56 m2)
- Dachboden: Komplett erneuert und abgedichtet (ca. 93 m2)

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