

## OBJEKT Nr. 3076

### Einfamilienhaus nahe der westlichen Wiener Stadtgrenze

#### Eckdaten:

🏠 Wohnfläche:	150 m <sup>2</sup>
🏠 Nutzfläche	235 m <sup>2</sup>
🌲 Grundfläche:	446 m <sup>2</sup>
🏠 Zimmer:	5
🔥 Heizung:	Gas - Zentralheizung
🌡️ HWB:	65
🍃 fGEE:	1,00

5 Zimmer, Diele, Küche, 2 Bäder, 2 WC, großer Wohn-/Essbereich, beheizter Vollkeller mit Heizraum, Lagerraum, ev. Gästezimmer und Hobbyraum

Ziegelbau mit Vollwärmeschutz, Bj. 2002, S-Gartenterrasse, 2 Balkone, Garage  
Parkett- und Fliesenböden, gemauerter Kaminofen, Gaszentralheizung, Küche inkl. Einbaugeräte

Sehr gute Verkehrsanbindung (Busverbindung nach Hütteldorf zur U4)

**Kaufpreis: € 695.000,--**

Erfolgshonorar 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

**Ihr Betreuer:** Mag. Christian Ring  
**erreichbar unter:** 0664/91 56 444



Hausansicht straßenseitig



Hausansicht südwestseitig



Hausansicht südseitig



Gartenterrasse



Diele EG



Duschbad mit WC EG



Küche EG



Wohn-Esszimmer EG



Zimmer EG



Badezimmer OG



Zimmer 1 OG



N-Balkon OG



Zimmer 2 OG



S-Balkon OG



Zimmer 3 OG

### EINFAMILIENHAUS IN RUHIGER GRÜNLAGE AM STADTRAND!

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in absolut ruhiger Grünlage nahe der westlichen Wiener Stadtgrenze zu Mauerbach. Die Autobuslinie 450 sorgt für eine direkte Verbindung zum Bahnhof Hütteldorf (U-Bahn). In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten (Tennishalle, Hohe Wand Wiese, und Vieles mehr) sowie das Shopping Center Auhof.

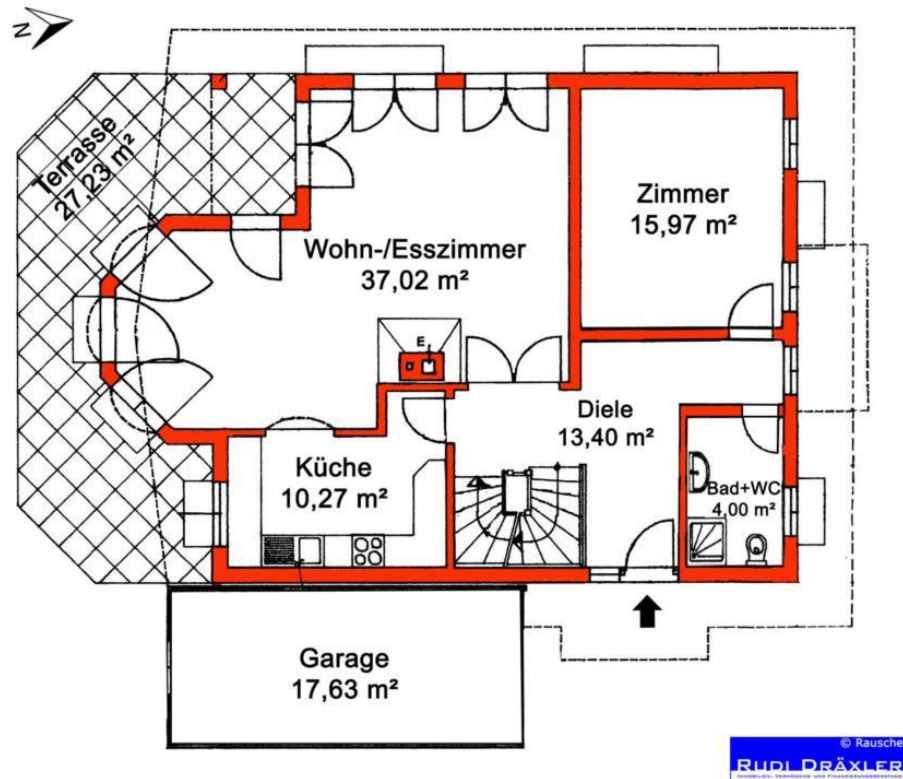
Die Liegenschaft ist südlich ausgerichtet und unterteilt sich im Erdgeschoß in Diele, Duschbad mit WC, Schlafzimmer, Küche und ein geräumiges, ca. 37 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Kaminofen, angeschlossenem Essbereich und Ausgang auf die sonnige Südterrasse und in den Garten.

Über den Stiegenaufgang gelangt man in das Dachgeschoß, welches sich in Flur, Schrankraum, drei Zimmer und ein großes Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und WC unterteilt.

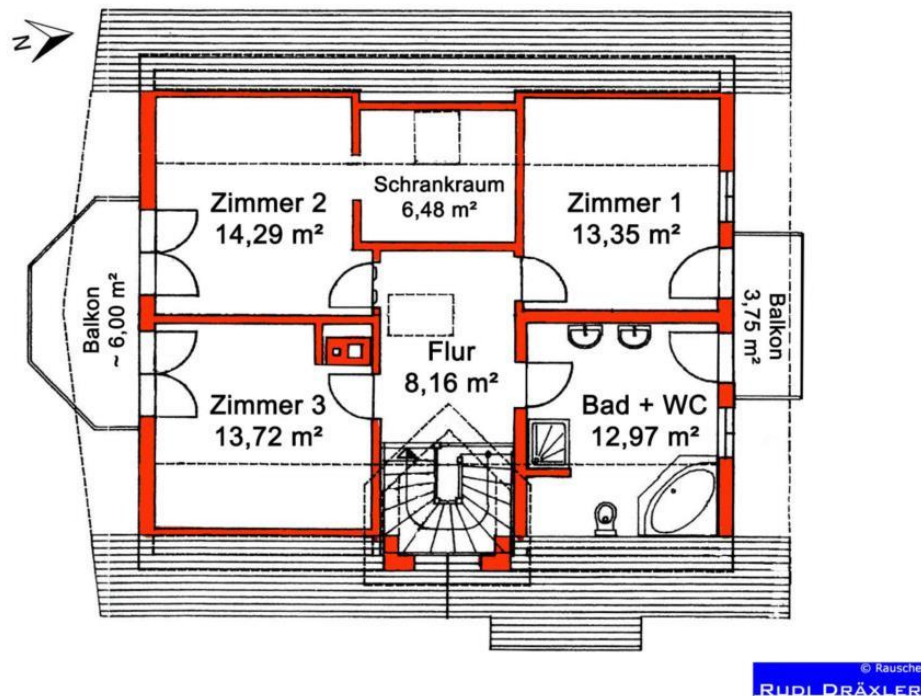
Im beheizten Vollkeller gibt es den Heizraum, einen Lagerraum, ein ev. Gästezimmer und einen ca. 32 m<sup>2</sup> großen Hobbyraum.

Die Beheizung erfolgt mittels Gaszentralheizung. Eine Garage vervollständigt das Angebot.

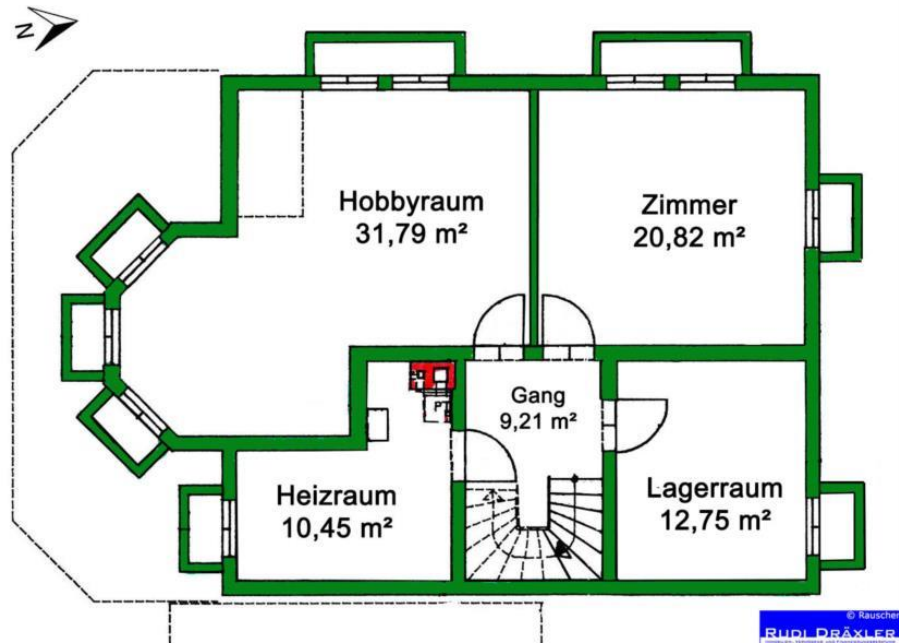
Das Haus eignet sich ideal für Familien mit Kindern!



Erdgeschoß



Dachgeschoß



Kellergeschoß

Diese Angaben basieren lediglich auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und wurden von uns, da kein Anlass vorliegt an diesen Informationen zu zweifeln, nicht auf ihren Wahrheitsgehalt überprüft. Für die nachträglich festgestellte Unrichtigkeit der Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen des Eigentümers wird keine Haftung/Gewähr übernommen. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996.

Der Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen im Falle eines Kaufabschlusses ein Erfolgshonorar von 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % gesetzlicher MwSt. verrechnen werden.