

**EINFAMILIENHAUS NAHE ALTE DONAU: Gut  
geschnittenes 5-Zimmer Fertigteilhaus mit Garten in guter  
Wohnlage**



**Objektnummer: 1446**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilientreuhand & Financial  
Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	162,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	55,70 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer**

DFi - Immobilitentreuhand & Financial Consulting GmbH  
Linzer Straße 377/1-2  
1140 Wien





DFI  
BUSINESS REAL ESTATE & FINANCIAL CONSULTING

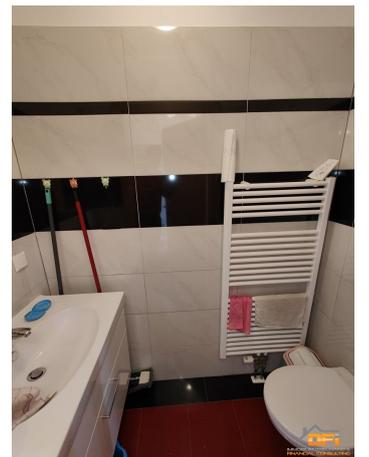


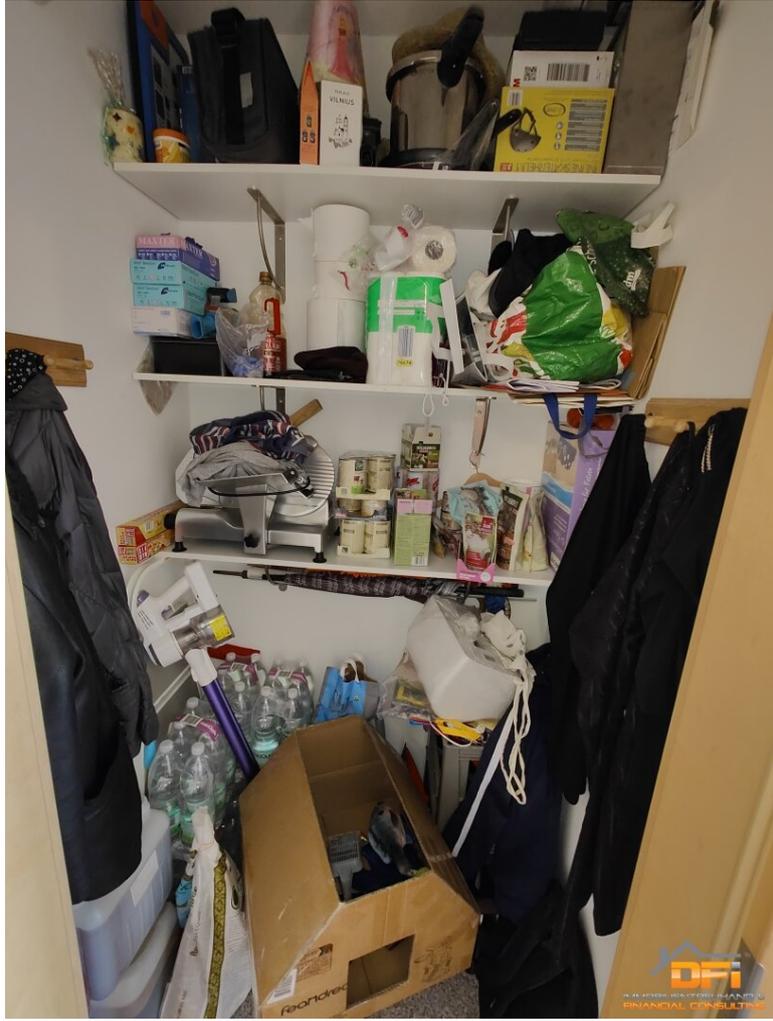
DFI  
BUSINESS REAL ESTATE & FINANCIAL CONSULTING



DFI  
BUSINESS REAL ESTATE & FINANCIAL CONSULTING

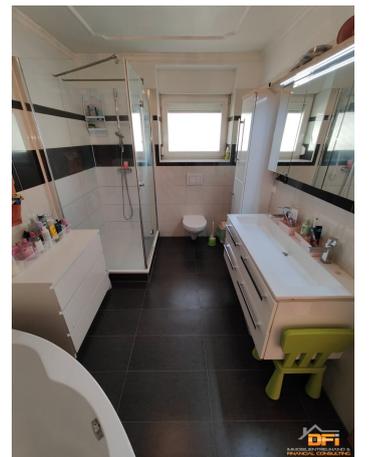


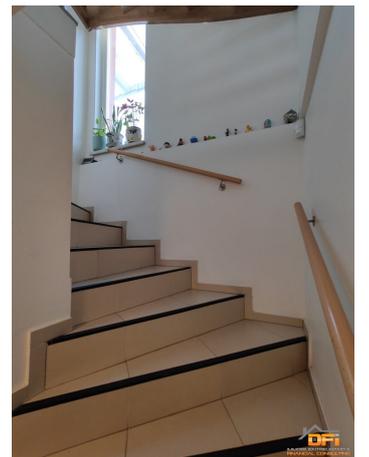


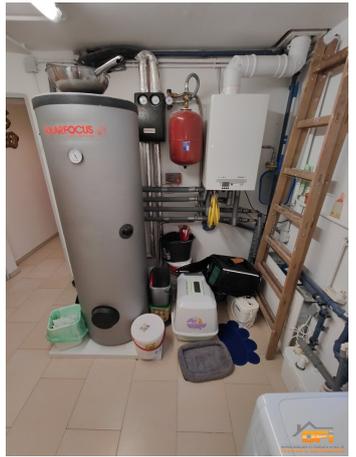
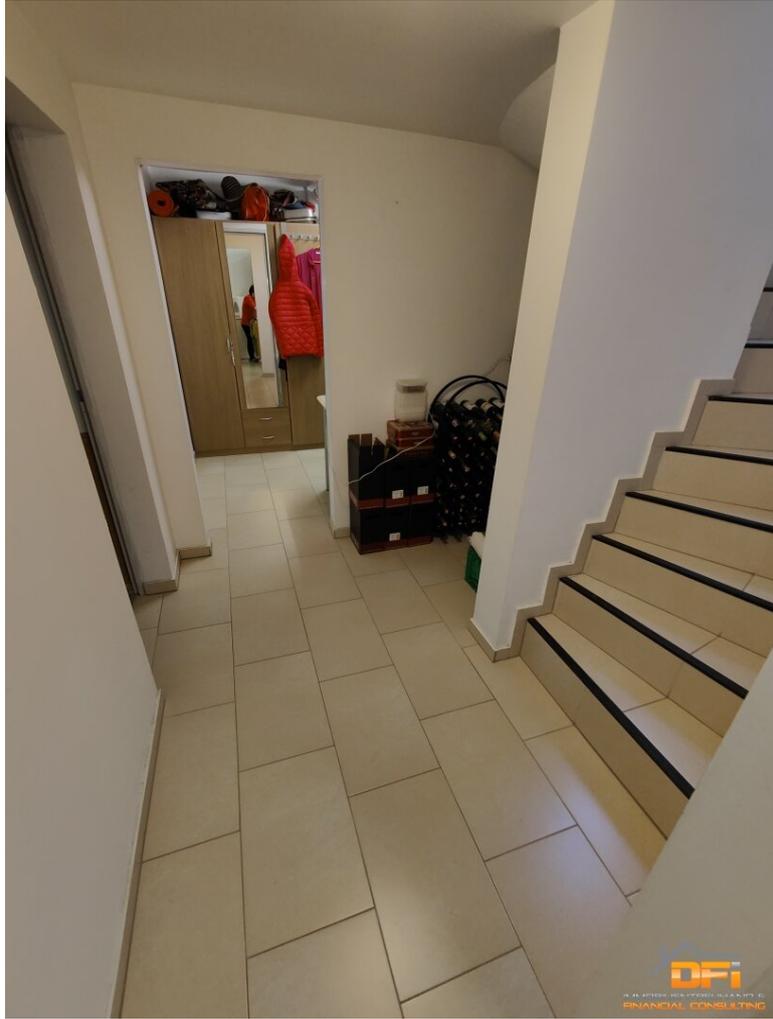














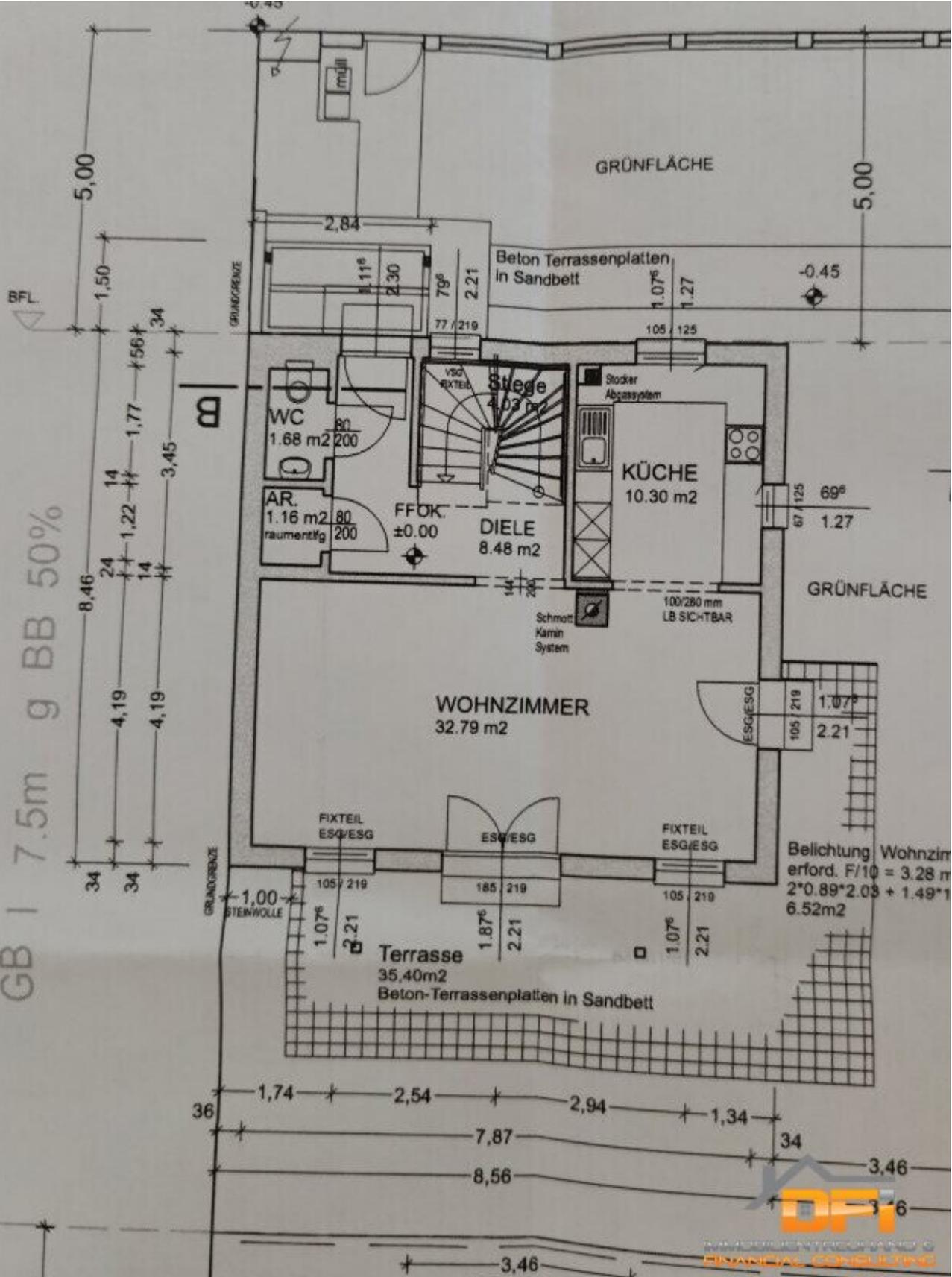




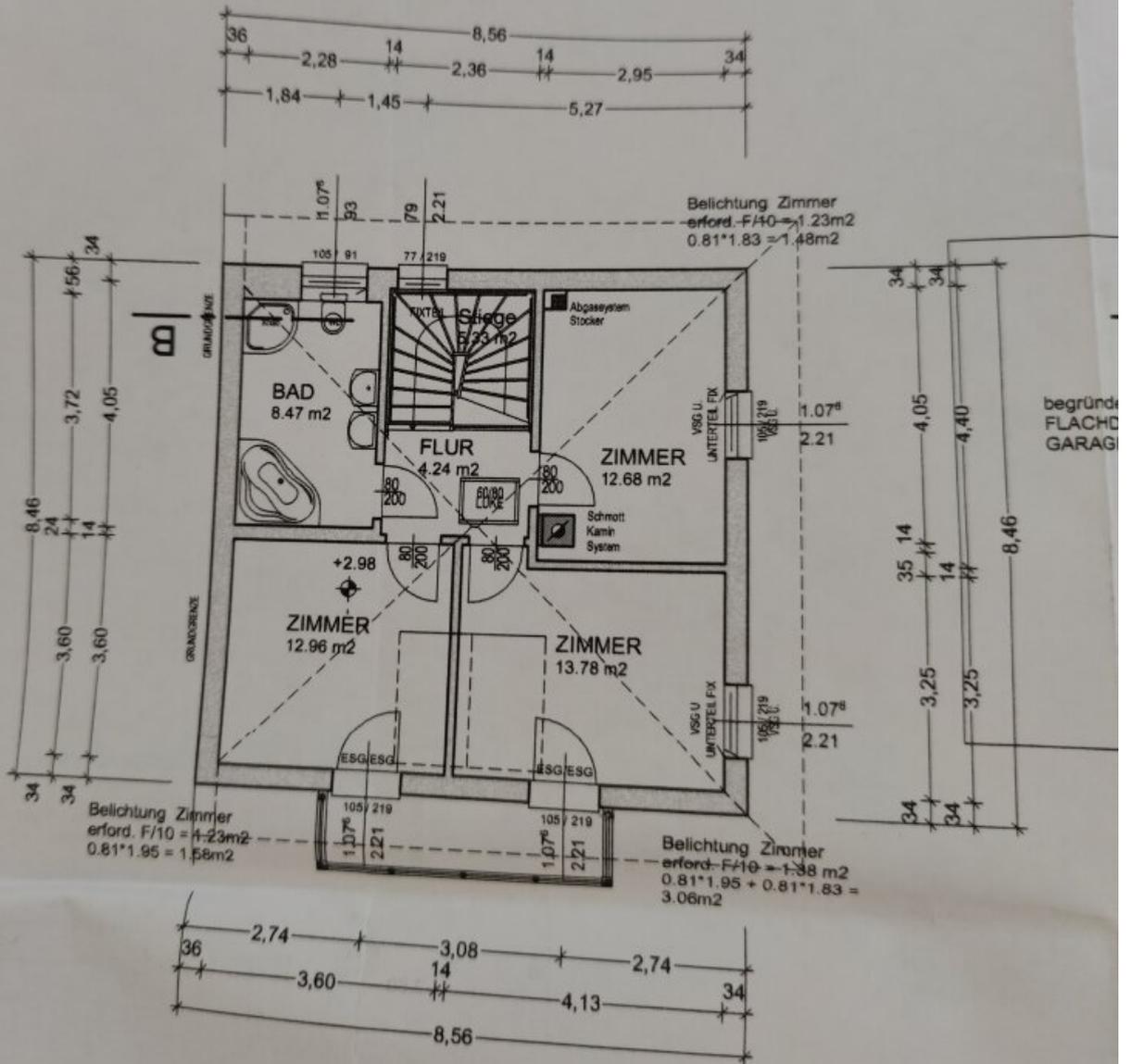




GB I 7.5m g BB 50%



**OBERGES**  
 NETTOGRUNDRISS  
 WOHNNUTZFLÄCHE  
 Plannummer 1049



Gartenhütte 9,9m<sup>2</sup>  
 Fd. Typ



## Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgendes Einfamilienhaus zum Kauf an:

### **Sonniges 4-Zimmer Einfamilienhaus mit Terrasse und Garten in guter Wohngegend in 1220 Wien**

Das Objekt wurde in **Fertigteilhausausführung (Firma Elk)** ca. im **Jahre 2011** errichtet, liegt in einer guten Wohngegend des 22. Wiener Gemeindebezirkes und bietet auf **rd. 106m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Keller und Terrasse** alles was das Herz begehrt.

#### **Grundriss:**

**Erdgeschoß:** **Vorraum/Gang** und Stiegenaufgang in die Wohnebene, **Abstellraum, WC** mit Handwaschbecken, **großes Wohnzimmer** mit Ausgang auf die **Terrasse**, angrenzende, **voll ausgestattete Küche** (verbunden mit Wohnzimmer)

**Obergeschoß:** **Tageslicht-Badezimmer** mit Wanne, Dusche und WC, **3 zentral begehbare Schlafzimmer, Balkon** (von 2 Schlafzimmern aus begehbar)

**Kellergeschoß:** **Technikraum, Lagerraum, 1 riesiger "Partyraum"**

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt:

#### **Erdgeschoß:**

**Vorzimmer/Gang:** Das Haus wird durch eine klassische Eingangstür betreten und bietet **ausreichend Platz** für einen Schuhschrank oder eine Kommode.

**Abstellraum:** Der Abstellraum bietet genug Fläche für Staubsauger und Co. Es gibt lt. Info des Verkäufers auch Wasseranschlüsse, dass der Einbau einer **Dusche** möglich wäre.

**Wohnzimmer mit angrenzender Küche:** Dieser Bereich ist mit seinen **rd. 43m<sup>2</sup>** großzügig

ausgelegt und bietet genug Platz für einen **Wohn- und auch Essbereich**. **Direkt** vom Wohnzimmer aus kann man die **gartenseitige Terrasse begehen**. Die **Küche** ist **voll ausgestattet** und mit allen notwendigen Einbaugeräten bestückt.

**WC:** Die Toilette ist **vom Vorraum aus begehbar** und verfügt über ein Handwaschbecken.

### **Obergeschoß:**

**3 zentral begehbare Schlafzimmer:** Diese 3 Zimmer haben allesamt eine gute Größe. Alle Schlafzimmer gehen **in Richtung des Gartens**. 2 der 3 Schlafzimmer haben einen direkten Zugang zum gartenseitigen Balkon

**Badezimmer:** Das schön verflieste **Bad mit Fenster** ist sehr schön ausgeführt und bietet neben einer **Eck-Badewanne** und einer **Dusche** auch noch **eine zweite Toilette**.

### **Kellergeschoß:**

**Technikraum:** Hier befindet sich neben der **Heizungsanlage** auch der **Anschluss für die Waschmaschine**.

**Lagerraum:** Dieser Raum bietet **Stauraum** in Hülle und Fülle.

**"Partyraum":** Dieser riesengroße Raum kann für mehrere Zwecke verwendet werden (u.a. Partyraum, Heimkino, zusätzliche Lagerfläche...)

Das Haus ist mit einer **Gaszentralheizung und zusätzlich mit Solarkollektoren** ausgestattet und versorgt die Räume in der kalten Jahreszeit mit ausreichend Wärme.

Der **Garten** ist sehr gut geschnitten und beherbergt eine **große Terrasse** sowie einen großzügigen Bereich vor dem Haus.

Es gibt zusätzlich ein Einfahrtstor, dass man ein Fahrzeug direkt am Grund abstellen kann.

Alle Fenster sind mit **Außenjalousien** ausgestattet.

Das Objekt befindet sich auf einem **Baurechtsgrund**; der monatliche **Bauzins** beträgt aktuell **rd. EUR 442,-- pro Monat**.

Die **monatlichen Betriebskosten** des Hauses schlüsseln sich aktuell wie folgt auf:

Rd. EUR 22,74 p.M. für Grundsteuer und Müllabfuhr

Rd. EUR 55,29 p.M. für Wasser und Abwasser

Rd. EUR 93,20 p.M. für Strom

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants, Trafik...) sind in näherer Umgebung vorhanden.

Die **öffentliche Anbindung** ist als **sehr gut** zu bezeichnen:

Straßenbahn 25: rd. 4 Gehminuten entfernt

Buslinie 93A: rd. 4 Gehminuten entfernt

U1 - Alte Donau: rd. 12 Gehminuten entfernt

Nachfolgend nochmals die **wichtigsten Eckdaten**:

- Rd. 106m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Keller, Terrasse und Balkon
- Hochwertige Ausstattung
- Guter Grundriss
- Nahe der Alten Donau
- Gute öffentliche Anbindung

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht

und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung jederzeit gerne unter [anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at) zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

**Besuchen Sie uns auch auf Facebook unter [www.facebook.com/dfi.co.at](http://www.facebook.com/dfi.co.at) und drücken Sie auf "Gefällt mir"!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap