

Sonnige Gartenoase mit Pool und Grillplatz



Objektnummer: 5420/4729

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,20 m ²
Nutzfläche:	135,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	278,00 m ²
Keller:	62,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
Heizkosten:	290,00 €
USt.:	65,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rudolf Rain-Chot





RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf

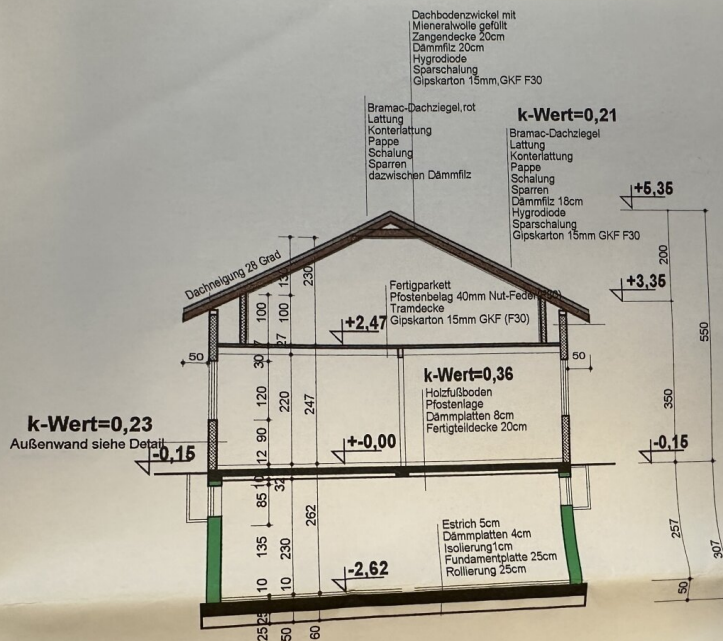


Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628

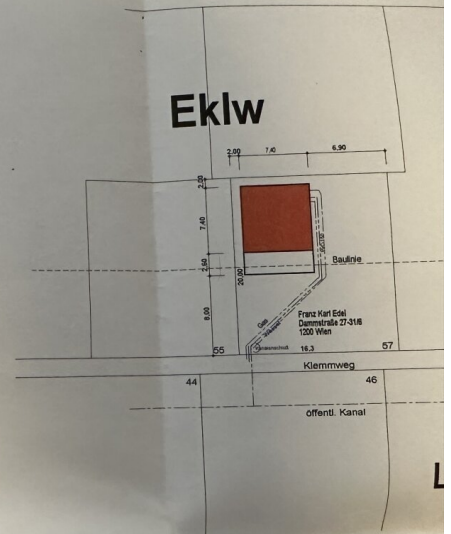


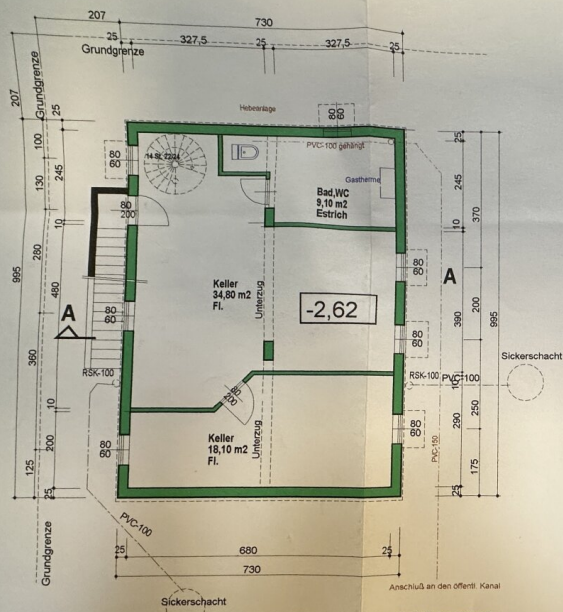
k-Wert=0,23
 Außenwand siehe Detail

k-Wert=0,21

k-Wert=0,36

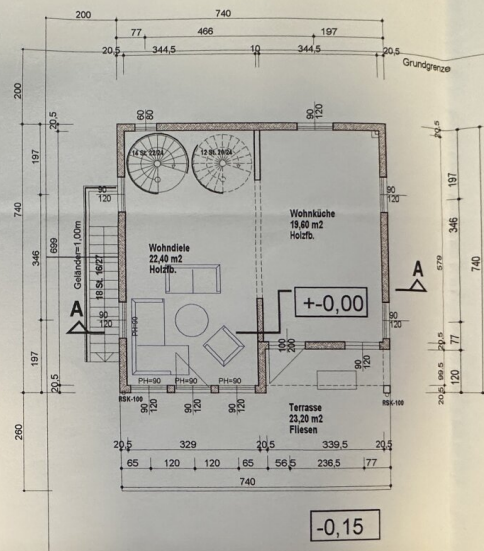
SCHNITT A-A





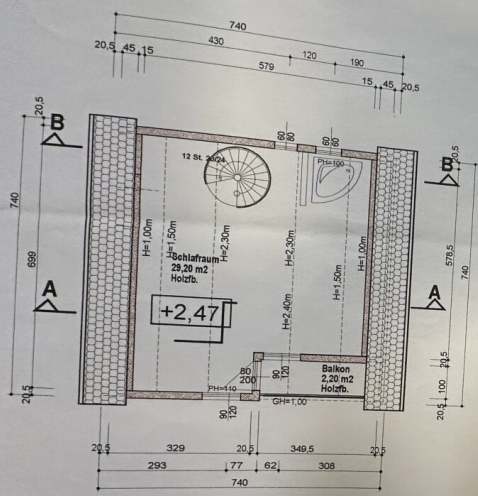
GRUNDRISS - KELLERGEOSCHOSS

Kellernutzfläche=62,00 m²



GRUNDRISS - ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche = 42,00 m²



GRUNDRISS - DACHGESCHOSS

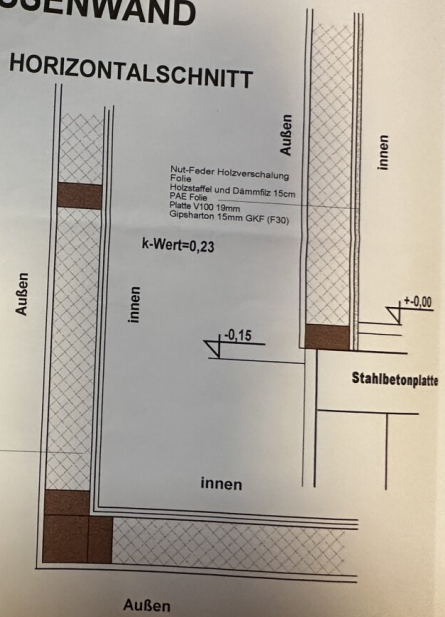
Wohnnutzfläche = 29,20 m²

DETAIL - AUSSENWAND

LOTSCHNITT

HORIZONTALSCHNITT

Nut-Feder Holzverschaling
Folie
Holzstapel und Dämmfz 15cm
PAE-Folie
Platte V100 19mm
Gipskarton 15mm GKf (F30)



Objektbeschreibung

Kleingartentraum mit Swimming Pool für entspannte Stunden zu Hause!

Dieses entzückende Kleingartenhaus bietet Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl. Es ist auf einer Wohnfläche von ca 71,20 m² (zzzgl. ca. 62 m² ausgebaute, bewohnbare Kellerfläche) auf 3 Zimmer aufgeteilt. Die Wohnräume sind geschmackvoll eingerichtet und gepflegt. Ein herrlicher Ausblick auf die grüne Umgebung verschafft ein Gefühl von Weite und ein angenehmes Wohngefühl inmitten der Stadt.

Der Garten mit Pool und Grillplatz machen diese Immobilie zu einem besonderen Highlight. Das Haus verfügt über 2 WCs und 2 Bäder. Die Böden sind mit Fliesen, Kunststoffboden, Laminat sowie Fußbodenheizung ausgestattet. Zudem ist eine Elektro- und Zentralheizung vorhanden. Eine moderne Einbauküche und ein Schwedenofen komplettieren das Bild.

Eine optimale Verkehrsanbindung wird durch Bus und Straßenbahn gewährleistet. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei.

Nachteile, die angesprochen werden sollten: Zufahrt zum Haus nur zum Ausladen nach Einkäufen möglich, die meisten Bewohner der Anlage haben in der Nähe eine Garage oder einen Stellplatz gemietet. Für Familien mit Kindern ist die Immobilie aufgrund der Raumaufteilung nur bedingt geeignet. Nur für rüstige Senioren geeignet, da im Haus 2 Wendeltreppen, die die einzelnen Geschoße verbinden, eingebaut sind, jedoch ist die Wendeltreppe durch eine normale Treppe ersetzbar.

Suchen Sie eine grüne, sonnige Kleingartenidylle mit Pool und Grillplatz in Wien? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter [0676 535 8 535](tel:06765358535). Ich freue mich auf Ihren Anruf, Rudolf Rain-Chot, Roderick Scherer Immobilien GmbH Standort Wien.

>>Die aktuelle KIM-Verordnung macht es Ihnen schwierig Ihre Wunschimmobilie zu finanzieren? Auch dafür **haben wir eine LÖSUNG!** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). **Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.<<**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap