

Schwarzlackenau - Eigengrund mit Haus



Objektnummer: 960/66027
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	1936
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	102,85 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	66,55 m ²
Heizwärmebedarf:	E 154,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	698.000,00 €
Provisionsangabe:	

25.128,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Karin Jama

s REAL - St. Pölten
Josefstraße 120
3100 St. Pölten









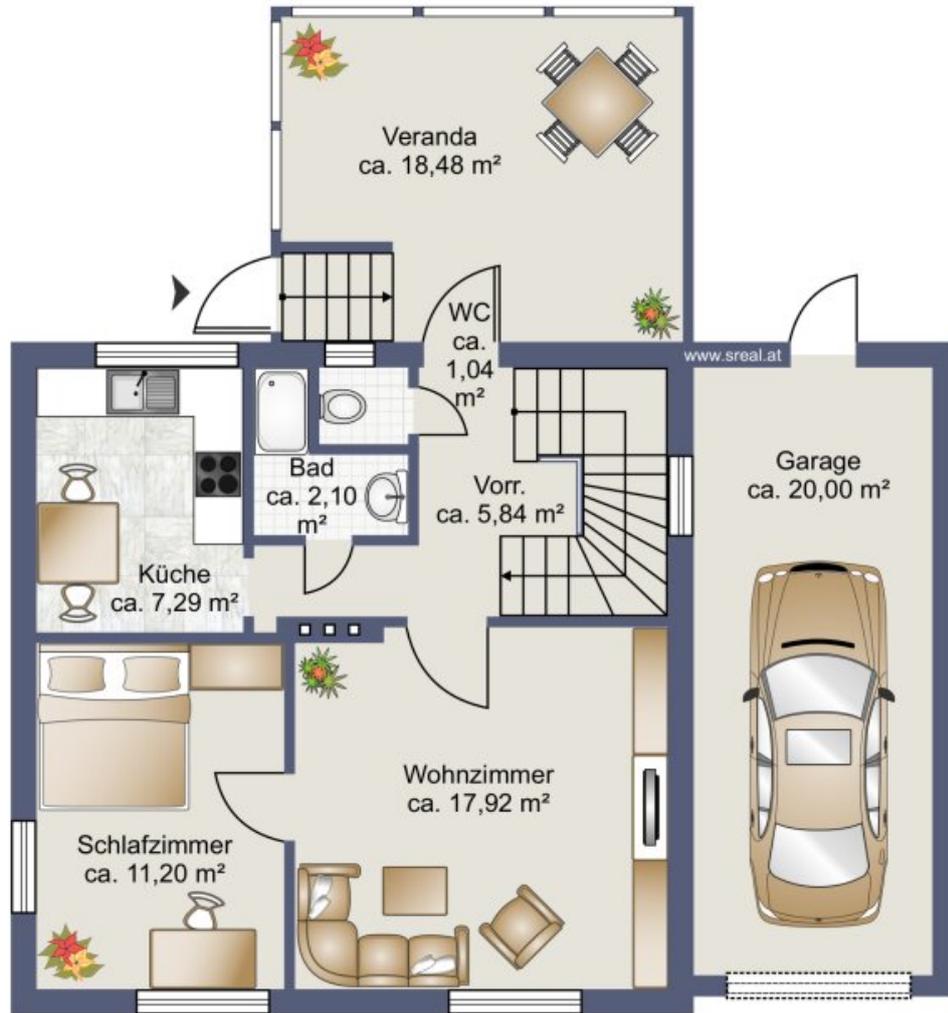




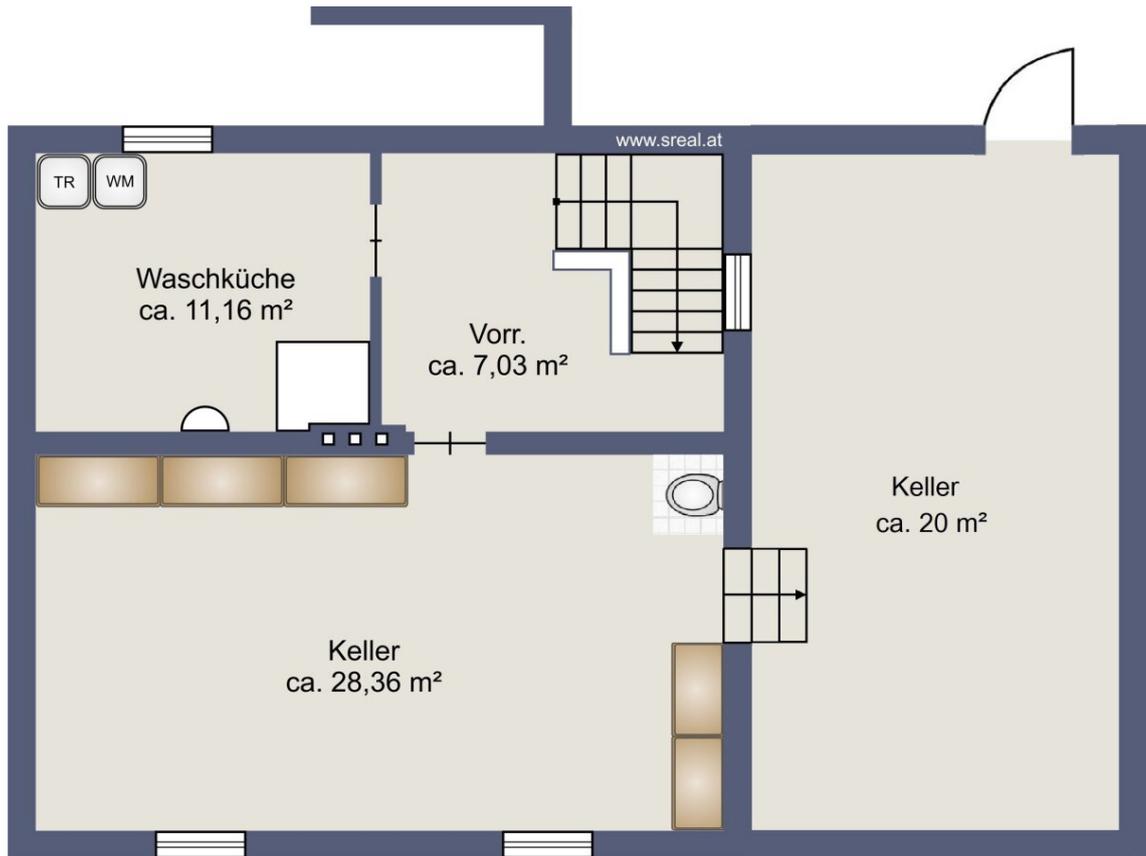




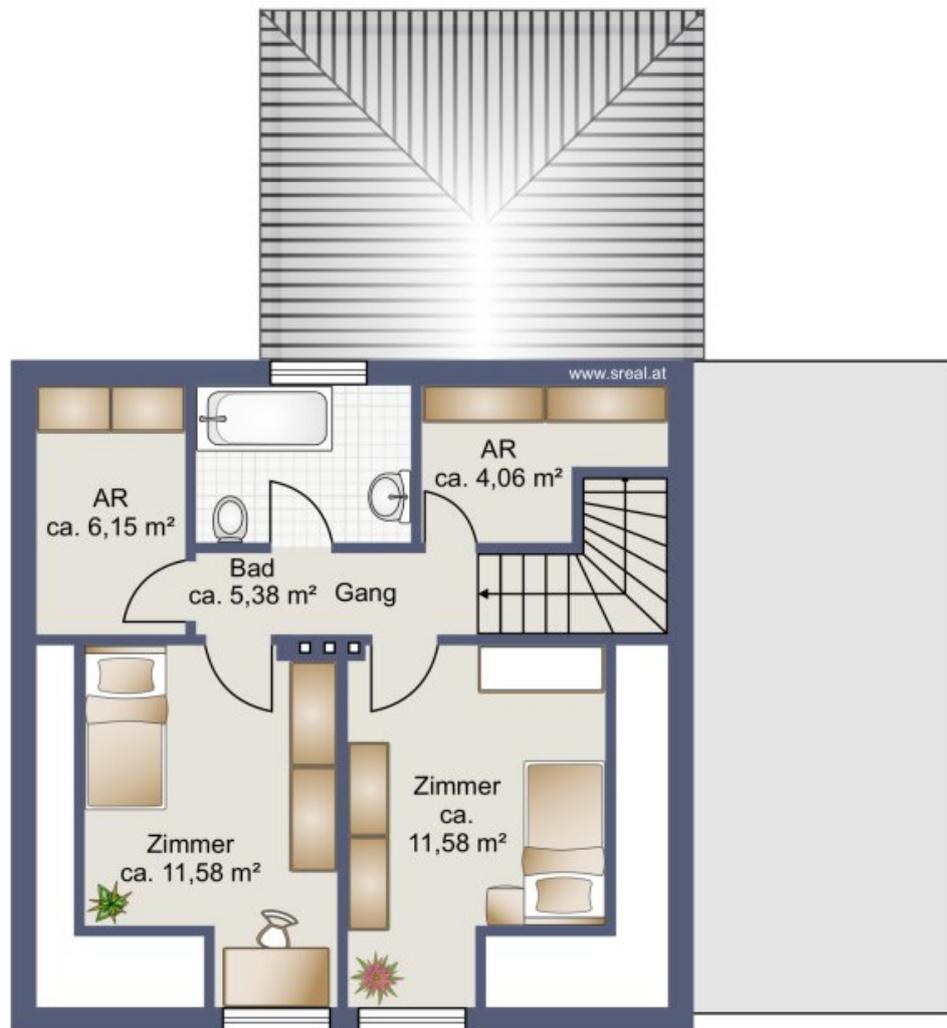




Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss



Skizze Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Wer sucht, der findet!!! Einfamilienhaus mit schönem großem Garten auf Eigengrund in Floridsdorf!

Sie wollen den **Erholungseffekt des umliegenden Grün** - Naturapark - **erleben**, aber nicht auf das **Urbane** verzichten???

Sie wollen in der Nähe der **Neuen Donau** wohnen!!!

Dann habe ich die richtige Immobilie für S I E!!!

Mit etwas Geschick renovieren - einziehen und wohlfühlen!!!! Den Herbst im neuen Eigenheim mit herrlichem Garten und Altbaumbestand genießen!

Zum Verkauf gelangt ein **voll unterkellertes Einfamilienhaus mit ca. 103 m² Nutzfläche**. Sie wohnen zukünftig **auf einem ebenen, rechteckigen Eigengrund mit ca. 711 m²**.

Das Gebäude wurde 1936 errichtet. Grundlegende Gebäudeadaptierungen mit Substanzverbesserung, somit Bauwerkswertsteigerung, wie Isolierglasfenster, Wärmedämmungen, Eindeckung, Verblechungen, sowie an Innenausbauteilen, wie Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen in den Jahren 1985-1995.

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

- Veranda, die sich für´s derzeitig, moderne Home Office anbietet
- Flur
- Wohnzimmer mit Kachelofen, der für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt
- Schlaf- oder Esszimmer
- WC
- Badezimmer mit Dusche

- Küche mit Essplatz und Blick ins herrliche Grün des weitläufigen Gartens

Dachgeschoß:

- Flur
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Fernblick zum Leopoldsberg
- Ankleidezimmer
- Dachraum/Abstellraum

Kellergeschoß:

- Technikraum/Waschraum
- Lagerraum mit WC
- Vorraum
- Sauna und Dusche

Beheizt wird mittels einer **Gaszentralheizung** und einem **schönen Kachelofen**.

Vom Keller gelangt man zur Relaxezone mit **Sauna und Dusche!**

Eine ca. **20 m² Garage** bietet Platz für das Vehicle, davor kann man sein **2. Fahrzeug ohne**

Parkpickerl platzieren!

Eine **Alarmanlage** und ein **Safe** im Inneren sichern ihr Domizil ab.

Es stehen **2 geräumige Gartenhütten** für die Aufbewahrung von Gartengeräten, Fahrrädern, Gartenmöbeln udgl. zur Verfügung. Ein Brunnen für die Bewässerung!

Der Garten besticht durch seine **Größe, die schattenspendenden Freunde und die große Terrasse**, die man für Grillabende verwenden kann oder man stellt ein erfrischendes Nass darauf....jedem seiner Phantasie überlassen! Es gibt einen Punkt im Garten, wo man die Fernsicht auf die Leopoldskirche genießen kann..... wo sich der befindet???? Selbst herausfinden!!!!

Die Widmung in dieser stark nachgefragten Lage ist **Bauklasse I bis 6,5 m, offene oder gekuppelte Bauweise**.

Der historische Aupark - Jedleseesee - mit seinem alten Baumbestand liegt in fußläufiger Umgebung. Die Neue Donau erreicht man ebenso per pedes in ca. 5 Minuten. Für Radler sorgt die Donauinsel als Freizeitvergnügen.

In ca. 20 Minuten erreicht man öffentlich den Floridsdorfer Bahnhof! Anschlussstelle für U6, Schnellbahn, Straßenbahnen und Busse.

In wenigen Minuten erreicht man den Autobahnanschluss Knoten Floridsdorf oder Strebersdorf in den Norden oder Süden! Gute Anbindung an das Autobahnnetz!

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten auf der Prager Straße, Schulen, Kindergärten und Ärzte alles im Umfeld gelegen!

Ihre Interesse geweckt?

Dann freue ich mich über Ihren Anruf unter M +43 664 8385891 oder über eine E-Mail an karin.jama@sreal.at

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2928290?accessKey=6483>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <2.000m



Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.