

Wohntraum in der Donaustadt mit großzügigem Garten und Salzwasserpool.



Objektnummer: 6626/259

**Eine Immobilie von AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,72 m ²
Nutzfläche:	148,46 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	72,74 m ²
Heizwärmebedarf:	D 117,17 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	400.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aurelie Immobilien Team

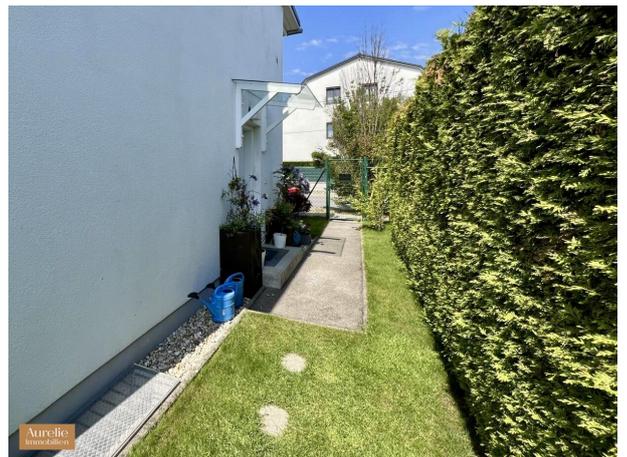
AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien GmbH
Auerspergstraße 7/21





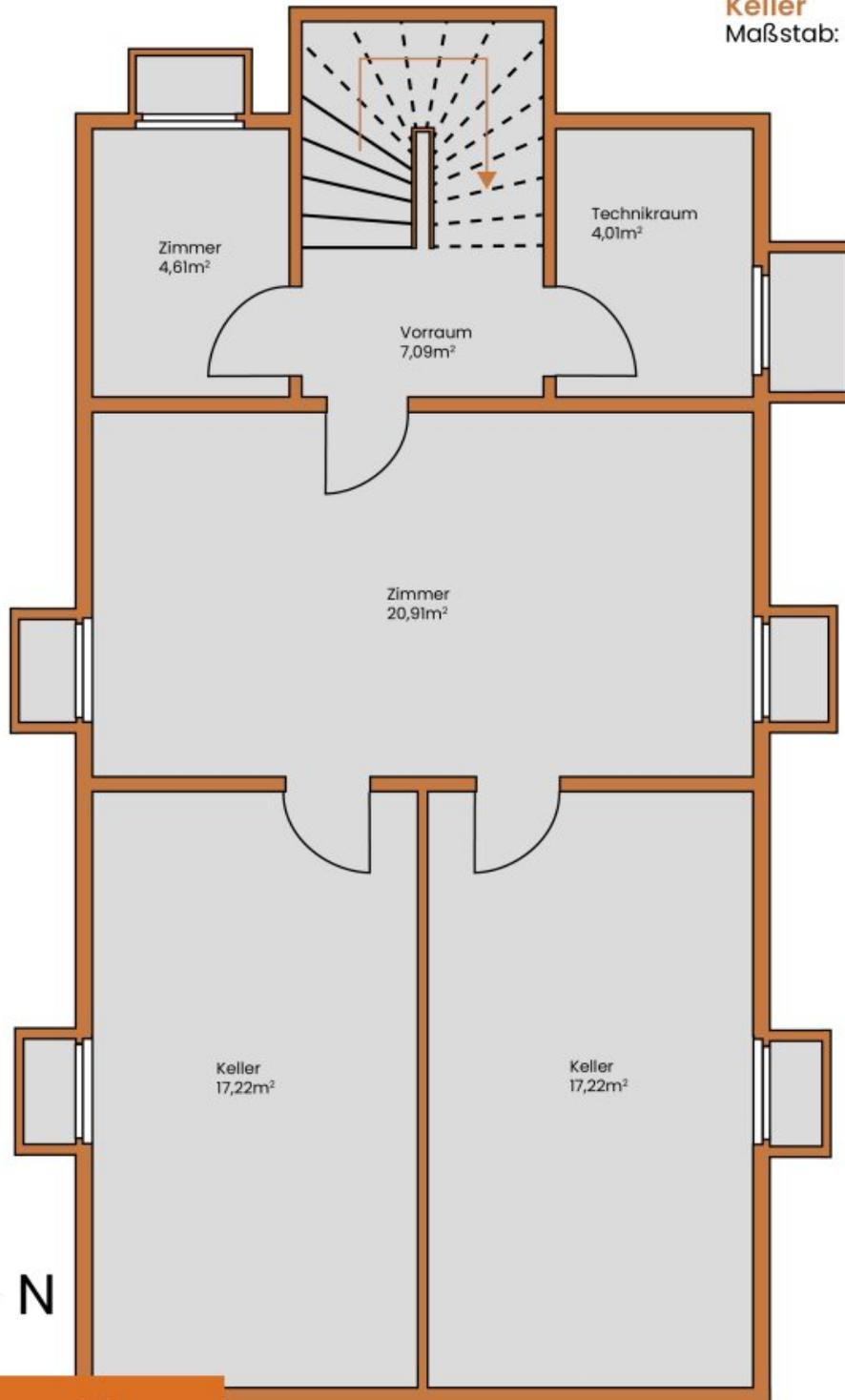








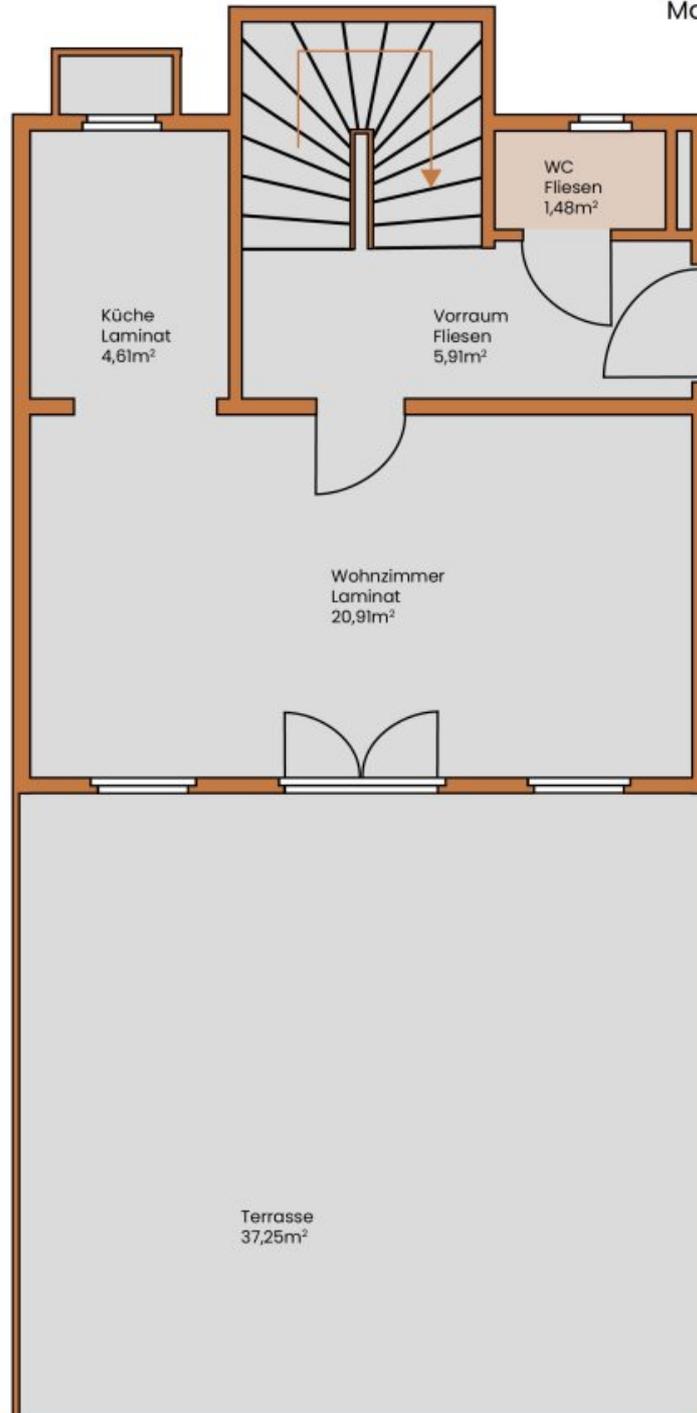
Keller
Maßstab: 1:50



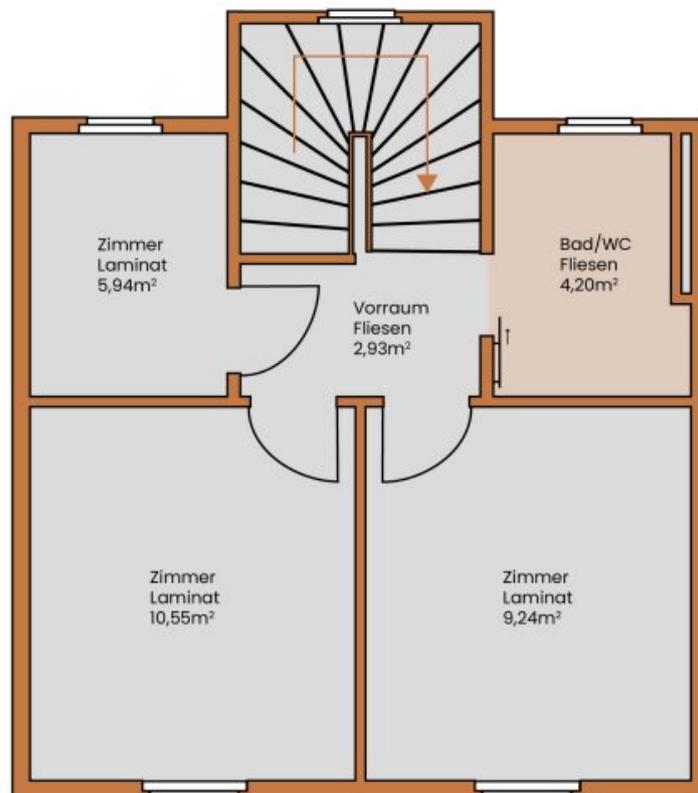
Aurelie
Immobilien

Die Grundrisse sind Skizzen und sollen der Orientierung bzw. Übersicht dienen, daraus können keinerlei Ansprüche geleitet werden. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Aurelie Immobilien GmbH übernimmt keinerlei Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Bei Interesse übersenden wir Ihnen gerne die vom Abgeber zur Verfügung gestellten Grundrisse oder Pläne.

Erdgeschoss
Maßstab: 1:50



Obergeschoss
Maßstab: 1:50



Aurelie
Immobilien

Grundrisse sind Skizzen und sollen der Orientierung bzw. Übersicht dienen, daraus können keinerlei Ansprüche geleitet werden vorbehalten.
Aurelie Immobilien GmbH übernimmt keinerlei Haftung für die Richtigkeit der Angaben.
Grundrisse übersenden wir Ihnen gerne die vom Abgeber zur Verfügung gestellten Grundrisse oder Pläne.

Objektbeschreibung

SOFORT EINZUGSBEREIT, URLAUBSFEELING! Die weitläufige Einfamilienhausanlage im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen wurde im Jahr 2006 errichtet und befindet sich in absoluter Ruhelage in Hirschstetten unweit vom Badeteich und Motorikpark entfernt. Die Busstation der Linie 85A liegt nur 5 Gehminuten entfernt und bringt sie bequem zur U-Bahn und somit in die Wiener Innenstadt. Im Jahr 2016 wurde Baurechtswohnungseigentum begründet, der Baurechtsvertrag gilt bis 31.12.2073. Durch das Baurecht bietet sich bei diesem Angebot die Möglichkeit, sich den Traum vom eigenen Haus zu erfüllen ohne ein Grundstück teuer kaufen zu müssen. Für das Nutzen des Grundstücks wird stattdessen ein monatlicher Bauzins fällig, dieser beträgt nur € 203,40. Selbstverständlich können Sie das Haus belehnen, veräußern, ggfs. ist es auch vererbbar. Das Grundstück ist 250m² groß, die gesamte Wohnnutzfläche des gepflegten Einfamilienhauses ist ca. 148,46m² und verteilt sich aufgrund der baulichen Bestimmungen für Kleingartengebiete auf 3 Ebenen. Der Grundriss wurde gemäß der Bebauungsbestimmungen nahezu perfekt geplant, das Obergeschoss (38m²) und Erdgeschoss (37,72m²) bieten ca. 76m² Wohnfläche, das Untergeschoss/Kellergeschoss mehr als 72m² Wohnnutzfläche.

Dieses traumhafte Haus mit Garten und Pool teilt sich wie folgt auf:

- ein Vorzimmer
- zwei Schlafzimmer
- ein großzügiges Wohnzimmer
- eine vollausgestattete Küche
- ein Badezimmer mit Badewanne/Dusche und WC
- ein separates WC
- ein Abstellraum

- ein großer Keller (72m²)

Facts

Kosten:

- Rücklage: 203,40 €
- Wasser/Kanal: 11,7 € zzgl. 10 % USt.
- Baurechtszins: 203,40 €
- BK: 100,70 € zzgl. 10 % USt.
- Garage-Betriebskosten: 4,41 € zzgl. 20 % USt.
- Verwaltungshonorar: 27,64 € zzgl. 10 % USt.
- Verwaltungshonorar Garage: 5,53 € zzgl. 20 % USt.
- = Brutto: 556,78 €

Pool:

- Keramikpool (Abmessungen: L580 x B345 cm, Beckentiefe 113-152 cm, Wasservolumen 22m³)
- Oberfläche imitiert Meerwasser und Sand auf den Seychellen

- Salzwasserpool
- Poolscheinwerfer mit Fernbedienung zur Steuerung und Lichtfarbenauswahl
- Poolrand und Terrasse ist mit IPE (Diamantnussholz) verlegt
- Pooltechnik ist oberirdisch, dadurch einfachere Wartung
- BJ 2015

Terrasse:

- Diamantnussholz
- Pergola mit UV-Schutz

Küche:

- Mediterran & Schiffsoptik

Badezimmerrenovierung:

- Umbau im November 2020

WC im Erdgeschoß:

- Umbau im März 2021

Sicherheitstür:

- Türbezeichnung BULL 4HT, Widertandsklasse 4
- Schalldämmend
- August 2018

Fixgitter an Kellerfenster:

- 16 mm DM Streben
- Verzinkt und RAL 9016 beschichtet
- August 2018

Insektenschutzpendeltür an Terrassentür:

- Pendeltür mit Einbaurahmen
- Mai 2015

Sat-Anlage:

- 85cm Parabolschüssel
- Quad-LNC
- Digital
- Oktober 2017

Fassade:

- Fassadenreinigung im April 2023
- Impregniert
- 5 Jahre Garantie

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. gesetzlicher Steuer

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap