

**Hübsches Einfamilienhaus mit Garten und Swimming-pool
Nähe Lobau!**



Objektnummer: 1220112

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bambergergasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,37 m ²
Nutzfläche:	146,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	500,00 m ²
Keller:	45,67 m ²
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Grazia Belmar

Ticon Immobilienservice
Phorusgasse 2
1040 Wien











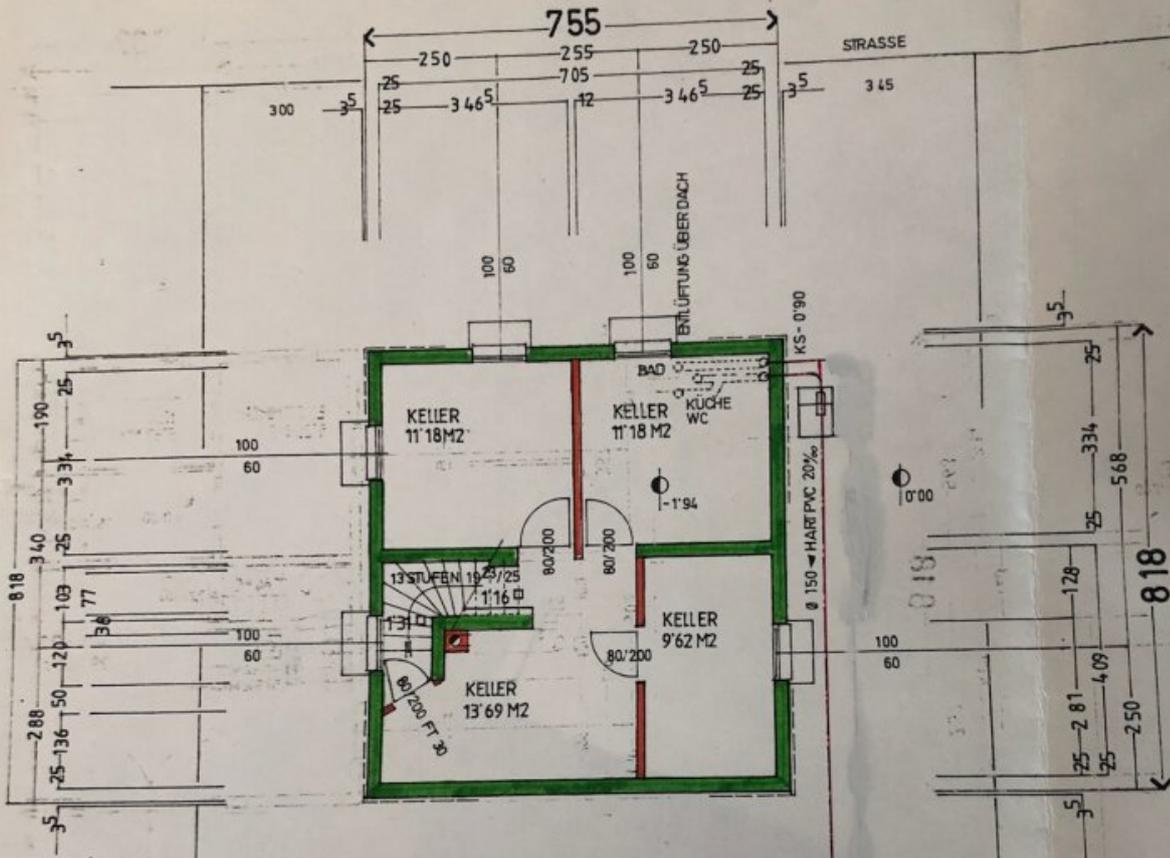




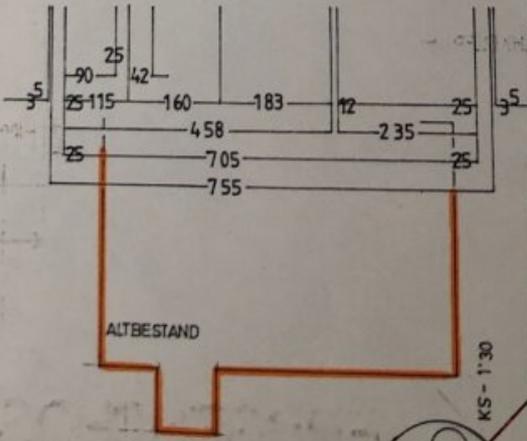


„Dieses Haus ist nicht einfach ein Haus, es ist ein HEIM.
An diesem schönen Ort hat unsere Familie viele Jahrzehnte
gelebt. Es hat uns behütet, einen Rückzugsort gegeben,
wir konnten uns entfalten und entwickeln und es ist ein Ort
voll Harmonie und Liebe. Der Garten hat uns mit seinen
Pflanzen und Tieren erfreut und mit Gemüse genährt.
DANKE.
Für uns ist es nun an der Zeit weiterzugehen und wir
möchten diesen Ort einer anderen Familie zur Verfügung
stellen.“

SÜD



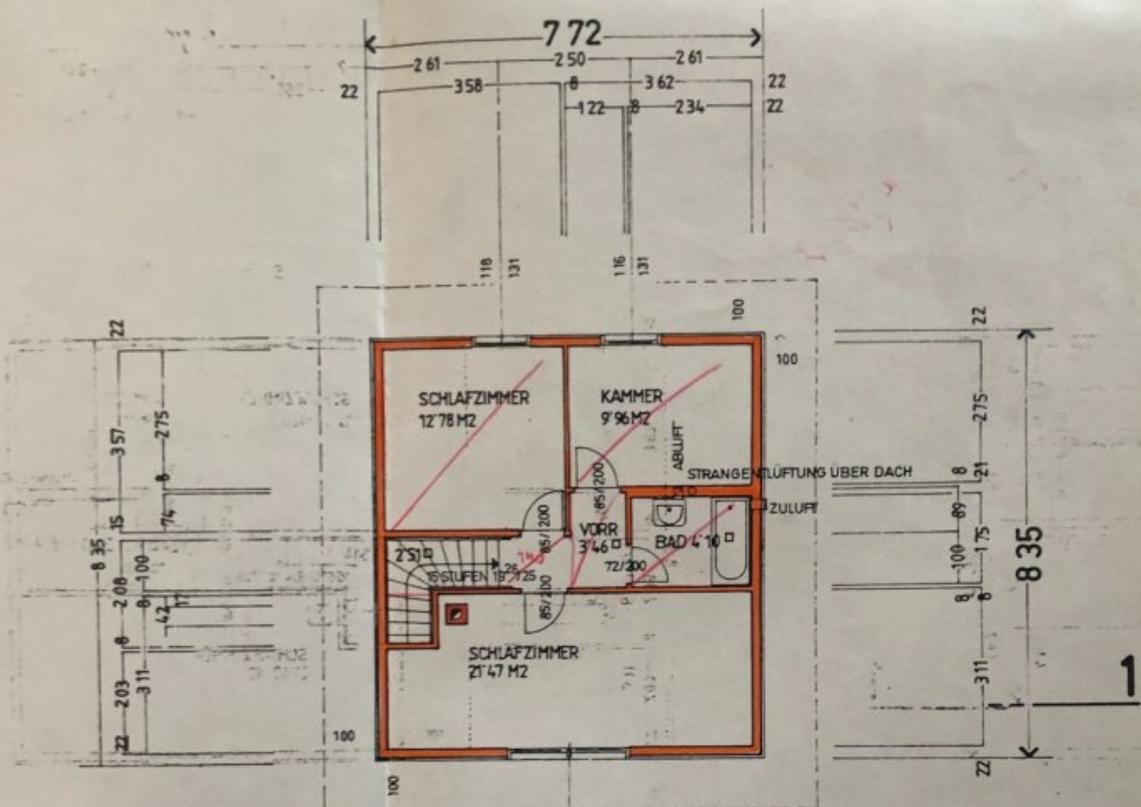
NETTONUTZFLÄCHE
 45'67 + 1'31 STIEGANTRITT + 1'16 KRIECHK
 48'14 M2
 NETTOGRUNDRISSFLÄCHE



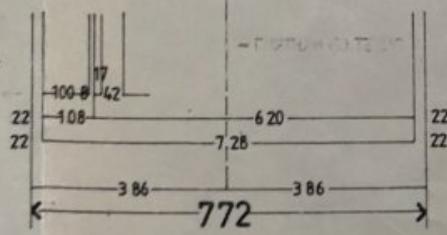
KELLER

SENKGRUBE VORHANDEN

DIE FENSTER- UND TÜRGRÖSSEN SIND ALS STOCKAUSSENMASSE ANGEDEUTET



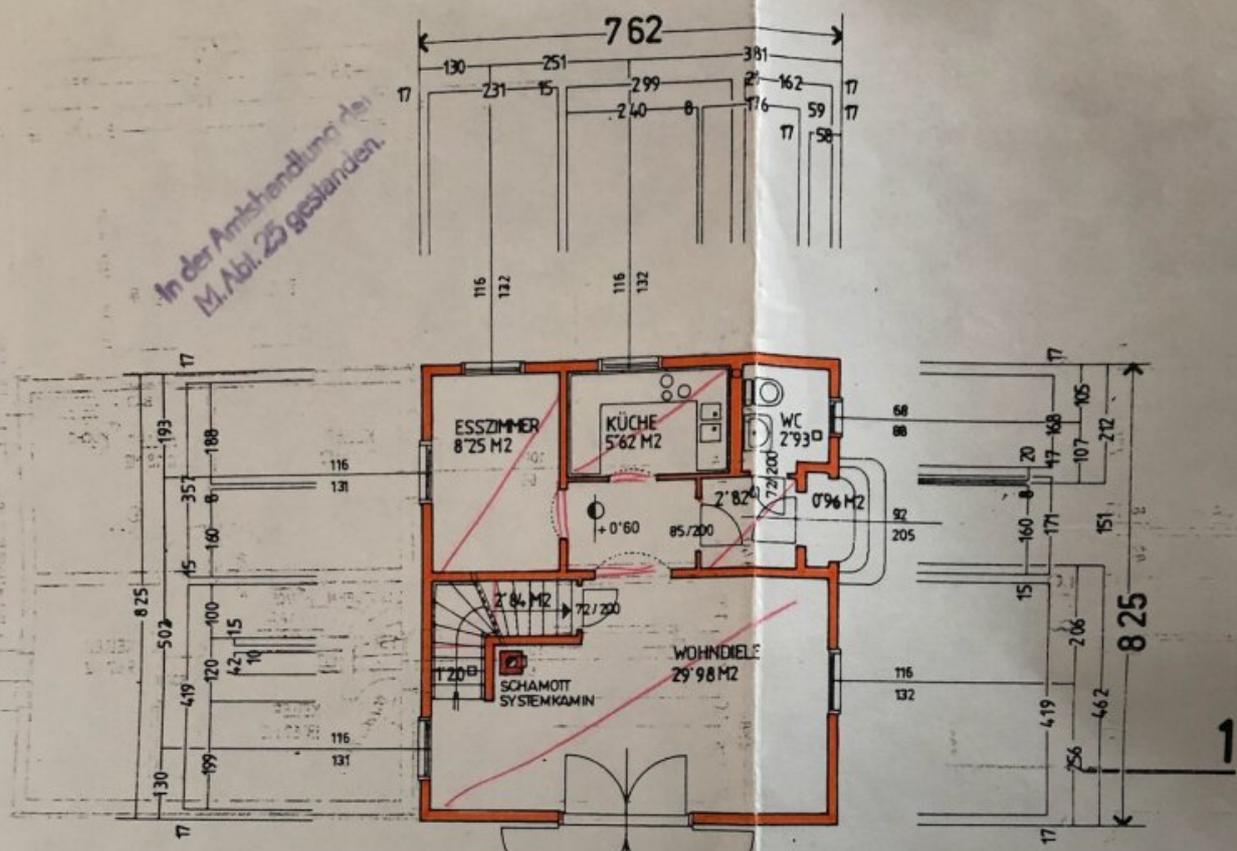
STIEGE +120 STIEGENANTRITT



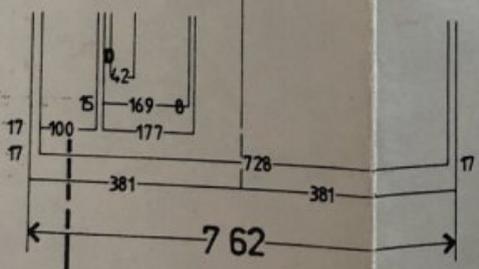
NETTONUTZFLÄCHE N
51.77 + 2.91 STIEGE
54.28 M2
NETTOGRUNDRISSFLÄCHE

OBERGESCHOSS

In der Amts-Endlung der
M. Abt. 25 gestanden.



HECKKELLER -



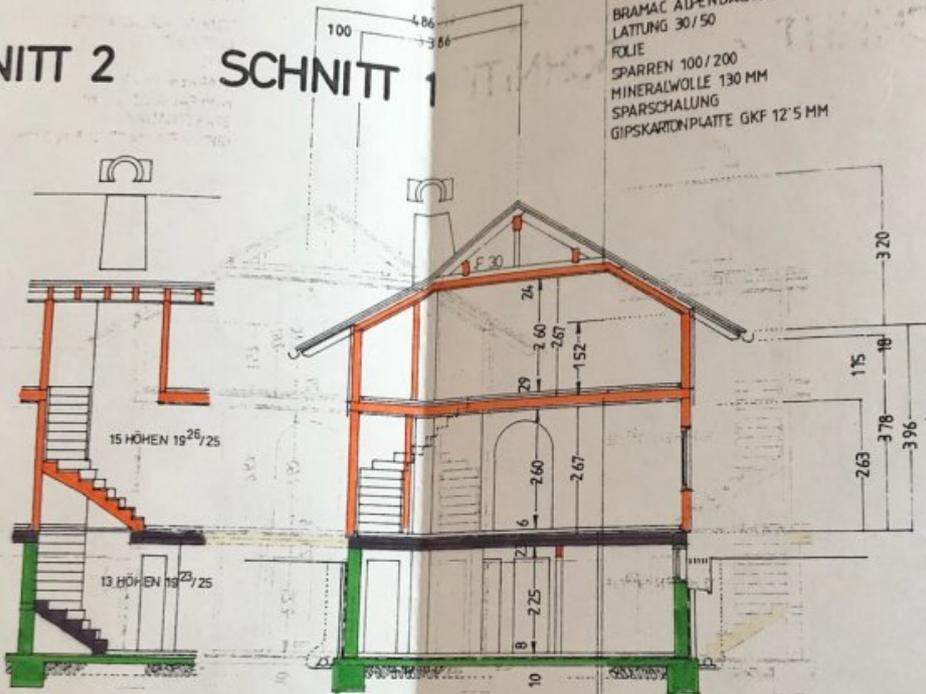
NETTONUTZFLÄCHEN
49'60 + 0'96 EINGANGSLOGGIA + 2'84 KELLERSTIEG
54'60 M2
NETTOGRUNDRISSFLÄCHE

ERDGESCHOSS

ALIS
POLARIZED

SCHNITT 2

SCHNITT 1



DACHNEIGUNG 33°
BRAMAC ALPENDACHSTEIN
LATTUNG 30/50
FOLIE
SPARREN 100/200
MINERALWOLLE 130 MM
SPARSCHALUNG
GIPS-KARTON-PLATTE GKF 12'5 MM

WANDAUFBAU
EDELPUTZ
HERAKLITH 35 MM
SPANPLATTE 13 MM
STÄNDERWERK 45/100
MIT MINERALWOLLE 100 MM
PE-FOLIE 0.05
2 GIPS-KARTON GKF12'5

TROCKENESTRICH 45 MM
SPANPLATTE 19 MM
DECKENBALKEN 45/200
MINERALWOLLE 100 MM
LATTUNG 24/100
PE-FOLIE 0.05
GIPS-KARTON-PLATTE GKF 12'5 MM

BODENBELAG
TROCKENESTRICH 45 MM
MINERALWOLLE TDP 30MM
SANDAUSGLEICH

ALLE MAßSTÄBE UND TÜRBÜßEN SIND ALS STOCKAUSSENMAßE ANGEF.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hübsches, unterkellertes Einfamilienhaus mit schönen Garten und Swimming-pool nur wenige Gehminuten von der Lobau entfernt.

Die Liegenschaft verfügt über eine Einfahrt von der Straße, das heißt ein Abstellplatz für das Auto ist vorhanden,

Das Haus befindet sich in gutem Zustand und hat eine sehr gute Raumaufteilung (siehe beigefügte Pläne). Alarmanlage vorhanden.

Erdgeschoß – Vorraum, WC mit Fenster und Handwaschbecken, Küche mit Fenster, Esszimmer, Wohnzimmer mit direktem Ausgang zur Terrasse und dem Garten.

Obergeschoß – Schlafzimmer (es ist möglich diesen Raum zu teilen), Abstellraum, großes Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschtisch, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Keller – hier befindet sich die Heizanlage, ein Waschkeller und viel Stauraum. Belüftung über Oberlichtfenster nach Außen.

Wohnnutzfläche: ca. 101,37 m², **letzte Sanierung 2014**

Böden: Parkett, Feinsteinzeug

Fenster: Holz/Alu, alle ausgestattet mit Fliegengittern und Rollläden

Heizung: Gasetagenheizung

Garten: ca 500 m² mit einem wunderschönen Pool 4x8 m, wurde 2021 mit einer neuen Pumpe ausgestattet, im hinteren Bereich des Gartens befindet sich ein **kleines Biotop** und ein idyllischer Platz für Liegen.

Ein entzückendes Gartenhaus in dem sämtliche Gartenmöbel und -werkzeuge verstaut werden können ist selbstverständlich auch vorhanden.

In der Nähe der fast 30 m² großen Terrasse, die direkt vom Wohnzimmer aus zu begehen ist, befindet sich ein sehr gut funktionierender Grillkamin – somit steht fröhlichen Grillpartys am Pool nichts mehr im Weg.

Hofer, Obi, Billa, Spar und das Einkaufszentrum Marchfeld Center sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, Bus 98A nur 5 Gehminuten entfernt, dieser fährt zur

U2 Station Aspernstraße sowie zur S-Bahn Station Hirschstetten.

Sämtliche angegebenen Informationen basieren auf Daten, die uns von der Abgeberseite zur Verfügung gestellt wurden. Die Firma Belmar Immobilien kann die Richtigkeit dieser Angaben nicht gewährleisten und daher keinerlei Haftung dafür übernehmen.

Für Fragen und Terminvereinbarungen kontaktieren Sie bitte Frau Graf +43 699 17674545.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nach Erhalt nachgereicht.

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.

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 <750m

Apotheke <1.250m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <4.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.750m
Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap