

**Einfamilienhaus in Ruhelage und U-Bahn Nähe |  
modernisierungsbedarf | vollunterkellert mit Garage und  
viel Potenzial | tolle Raumaufteilung**



**Objektnummer: 6864/134**

**Eine Immobilie von Pagoni Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	123,22 m²
<b>Nutzfläche:</b>	184,67 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	228,00 m²
<b>Keller:</b>	61,45 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,54
<b>Kaufpreis:</b>	555.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.980,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ivan Paunovic**

Pagoni GmbH









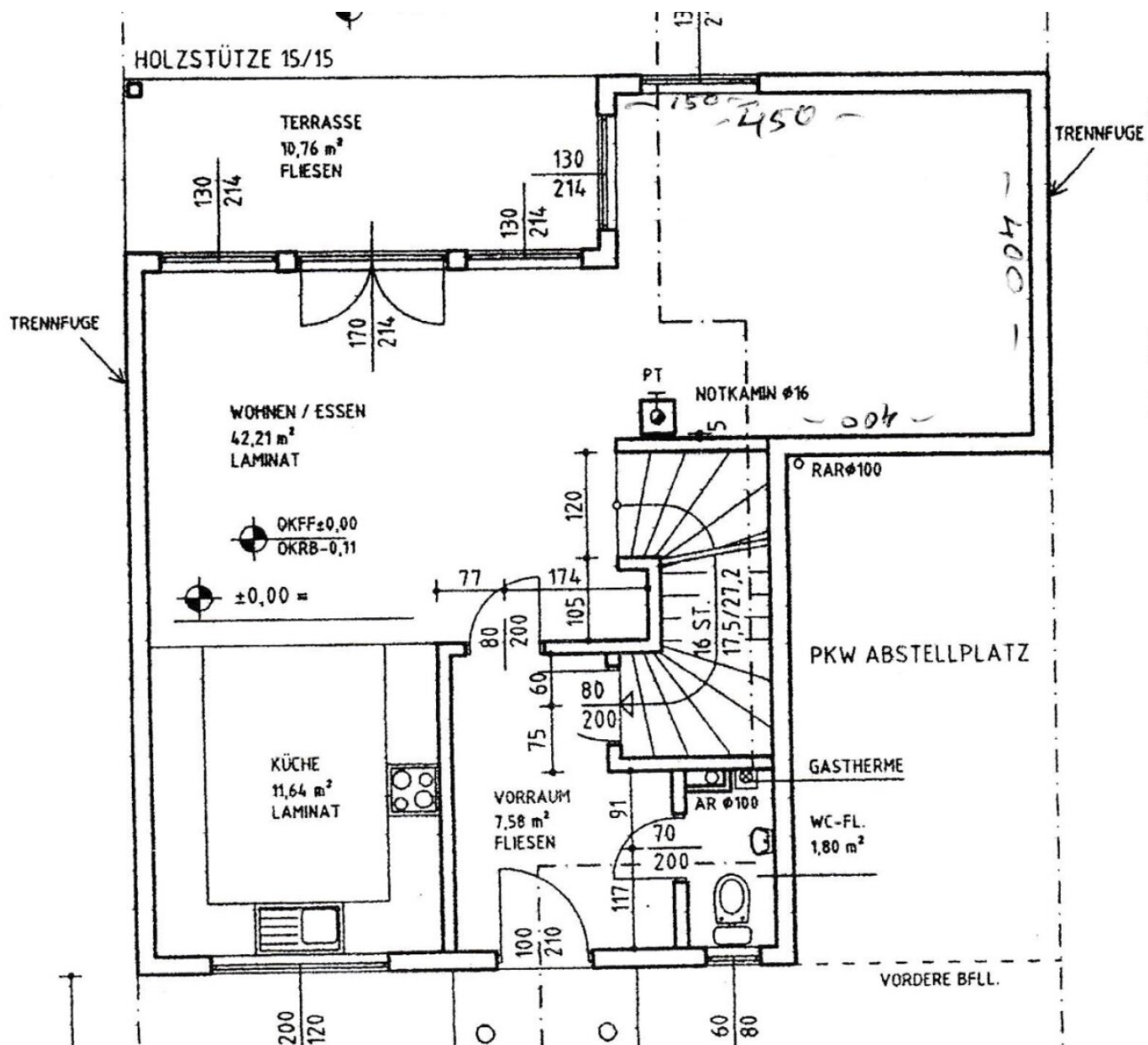




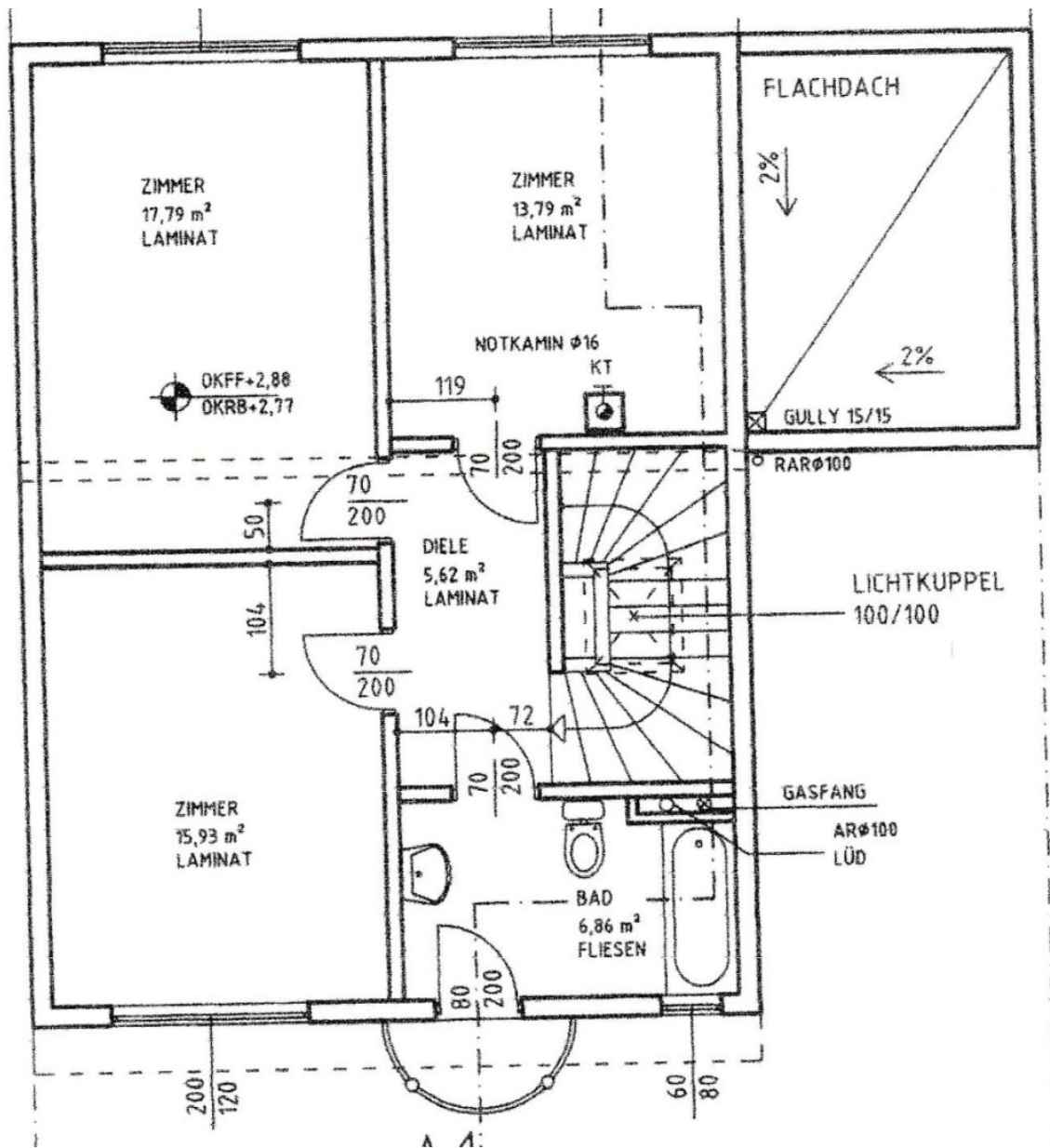


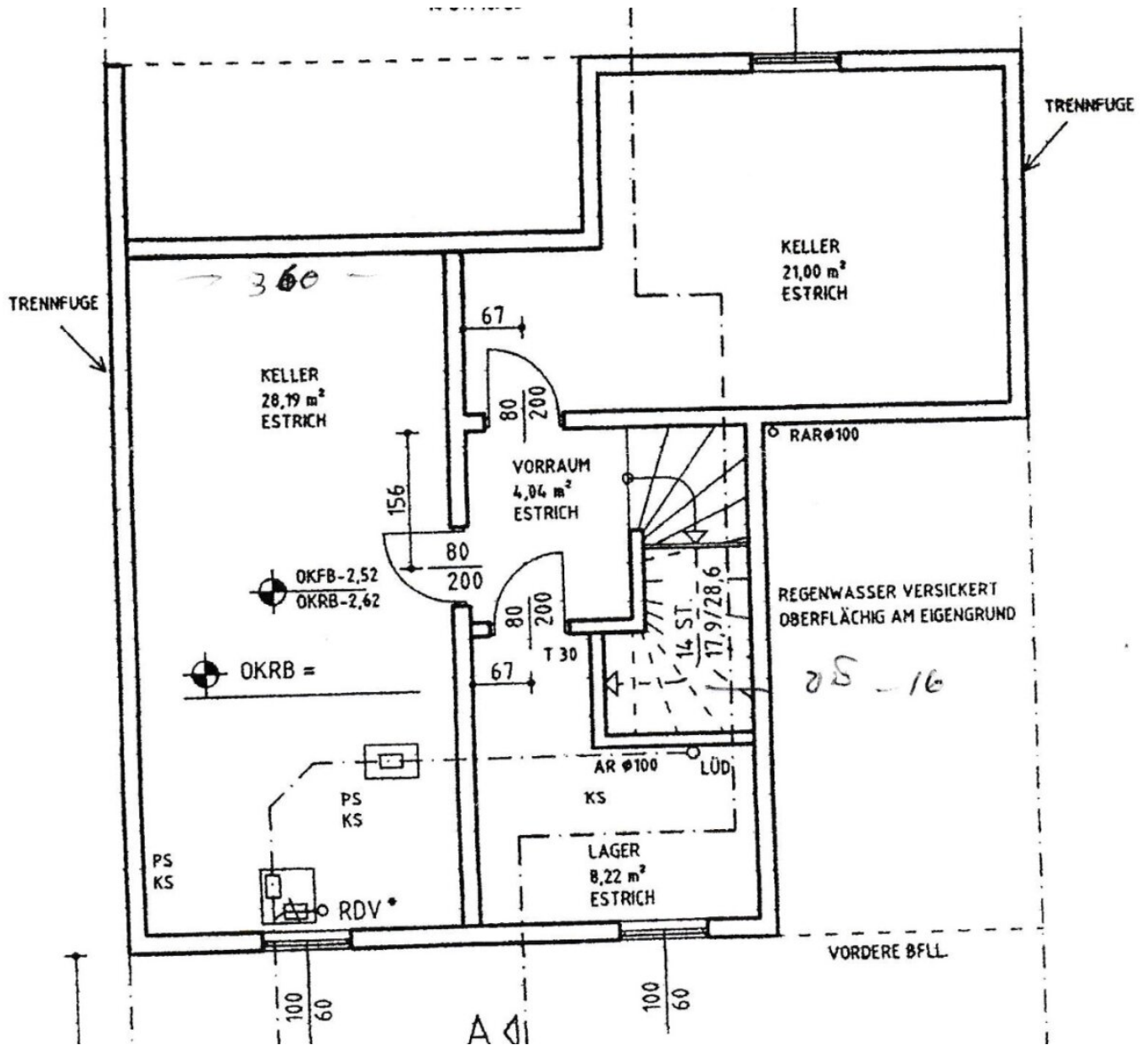














## Objektbeschreibung

**Ein renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit viel Potenzial und perfekter Aufteilung für Familien gelangt im 22. Bezirk auf Eigengrund zum Verkauf!**

Zum Verkauf gelangt ein auf 3 Etagen (Erdgeschoss, Obergeschoss und Kellergeschoss) aufgeteiltes Einfamilienhaus auf ca. 373 m<sup>2</sup> Eigengrund in U-Bahn Nähe. Das Haus ist vollunterkellert und verfügt über eine Garage/Carport. Die nächstgelegenen U-Bahn Stationen sind die **U2 Station Aspern Nord und U2 Haufeldstraße**. Im Erdgeschoss befindet sich die über 53 m<sup>2</sup> große Wohnküche, der Vorraum und die Gäste Toilette. Im oberen Geschoss finden Sie 3 Schlafzimmer und ein Bad mit Wanne und Toilette und den Flur. Aus dem Erdgeschoss hat man einen Zugang in das Kellergeschoss in dem sich eine Toilette und Dusche befindet und das auf über 60 m<sup>2</sup> viele Möglichkeiten bietet.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen/sanierungsbedürftigen Zustand. Die Heizung ist derzeit ebenfalls aufgrund einer wahrscheinlich defekten Therme nicht in Funktion.

### Highlights auf einen Blick

- + tolle Raumaufteilung für Familien
- + Garage
- + riesige Wohnküche mit über 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ruhige Lage

### Eckdaten

Wohnfläche: ca. 123,22 m<sup>2</sup> ohne Kellergeschoss

Kellerfläche: ca. 61,45 m<sup>2</sup>

Stockwerke: Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss

Garage/Carport: ja - für ein Auto

Garten: 228 m<sup>2</sup> laut Grundbuch

Bebaute Fläche: 108 m<sup>2</sup> laut Grundbuch

Heizungsart: Zentralheizung mit Gas

Beziehbar: ab sofort

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss**

Vorraum

Gästetoilette

Wohnzimmer mit Essbereich

Küche

Zugang zum Garten über die Terrasse

### **1. Obergeschoss**

3 Schlafzimmer

Bad mit WC

Vorraum

### **Kellergeschoss**

2 Keller

Lagerraum mit Dusche und WC??

Vorraum

## **Lage**

Die Liegenschaft liegt in der Katastralgemeinde Breitenlee im 22. Bezirk in U2 Aspern Nord Nähe und in der Nähe zur Hausfeldstraße. Schulen und Kindergärten sowie Geschäfte des



täglichen Bedarfs sind mit dem Bus oder dem PKW in wenigen Minuten erreichbar.

### **Öffentliche Verkehrsmittel**

Mit dem Bus erreichen Sie die U2 in wenigen Minuten.

Autobuslinien: 95A, 97A

U-Bahn: U2 Aspern Nord

Straßenbahn: 26

**Auf Anfrage schicken wir Ihnen ein Lage-Expose mit allen Supermärkten, Schulen, Kindergärten, öffentlichen Verkehrsmitteln und vielem mehr zu.**

**Kaufpreis:** 555.000 EUR

**Provision:** 3 % zzgl. USt. vom Kaufpreis

**Kontaktieren Sie mich bezüglich einer Besichtigung unter [+43 660 570 77 23](tel:+4366057077) oder [info@pagoni.at](mailto:info@pagoni.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap