

**EINFAMILIENHAUS I riesiger Garten I Balkon + Terrassen I
Garage I herrliche Ruhelage**



Objektnummer: 14192

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	207,00 m ²
Nutzfläche:	324,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	93,00 m ²
Kaufpreis:	800.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

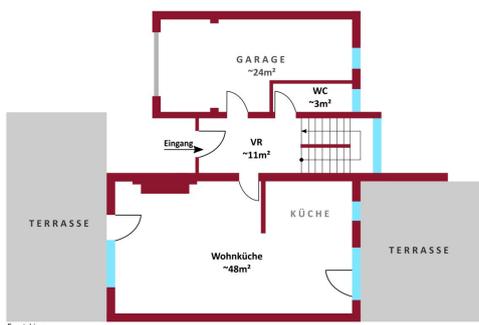
Ihr Ansprechpartner



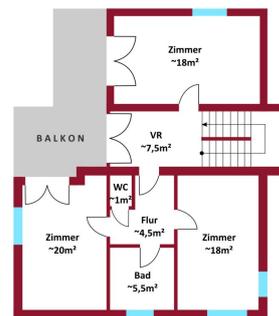
Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

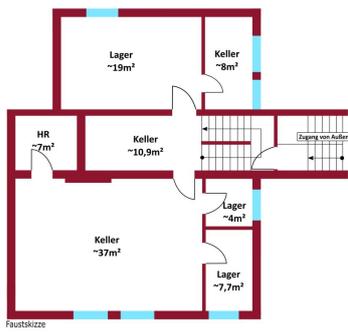
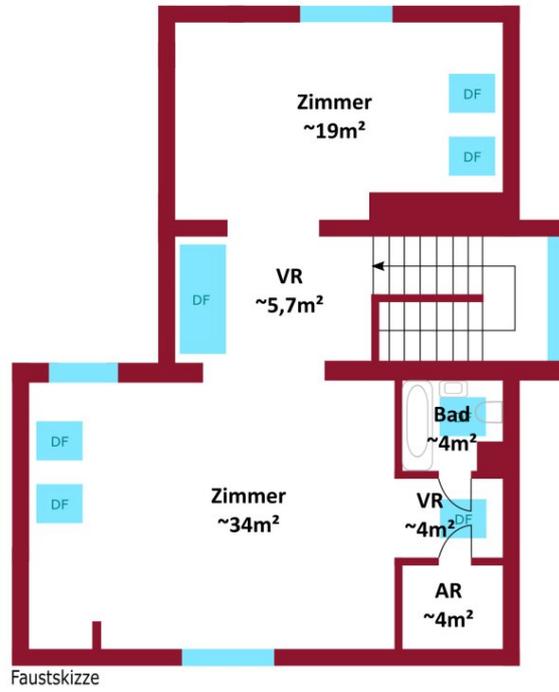
T +43 699 18 04 71 30
H +43 699 18 04 71 30

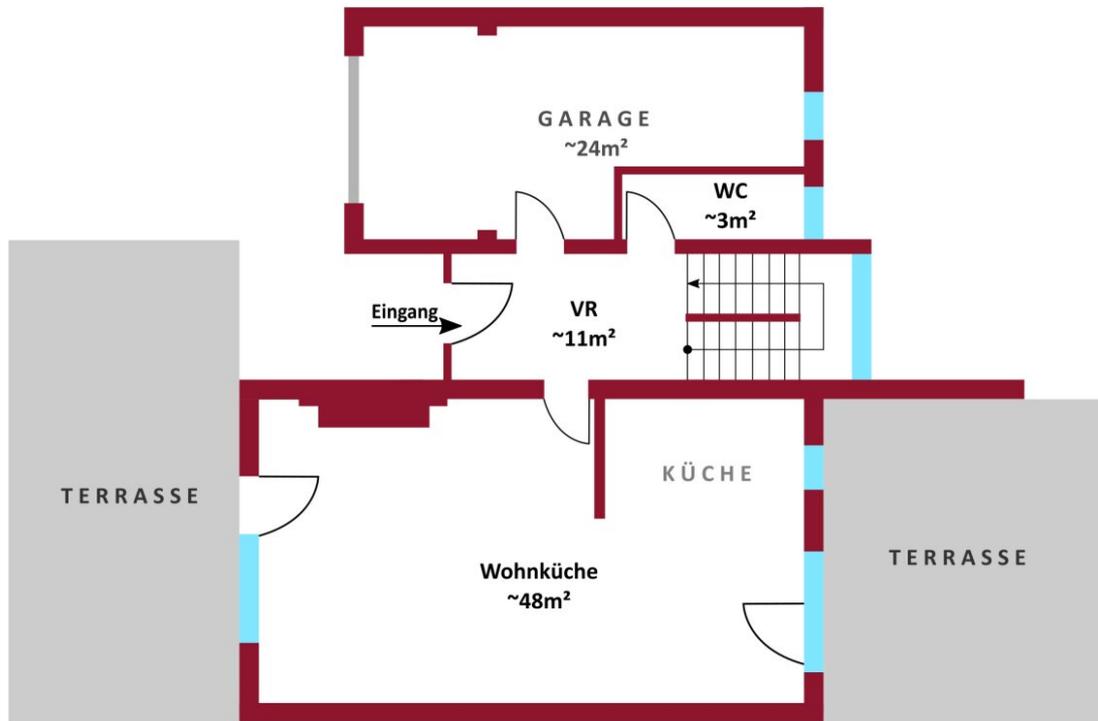


Faustskizze

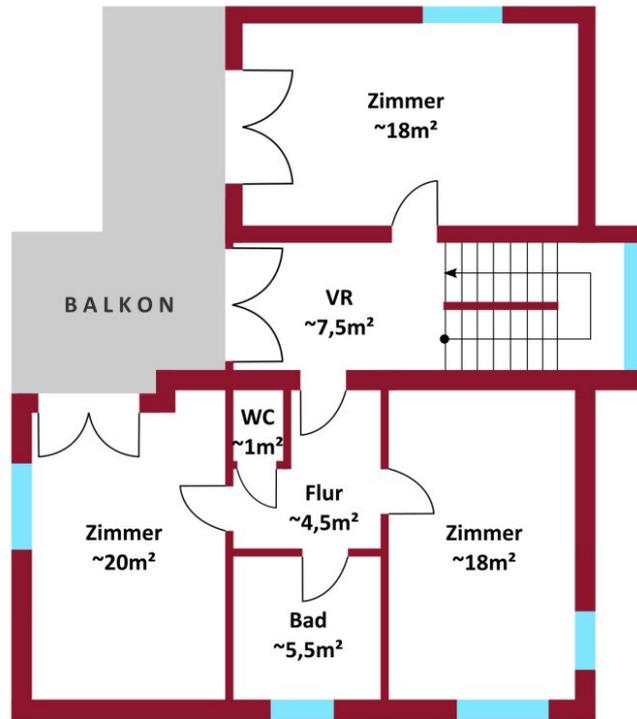


Faustskizze

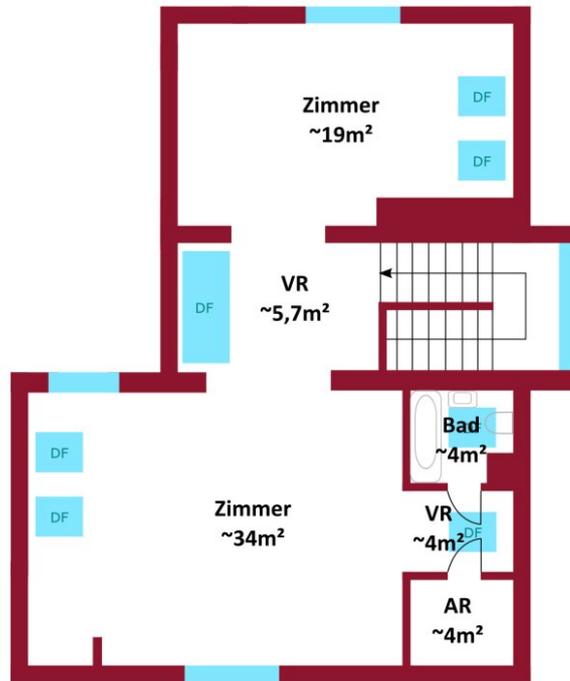




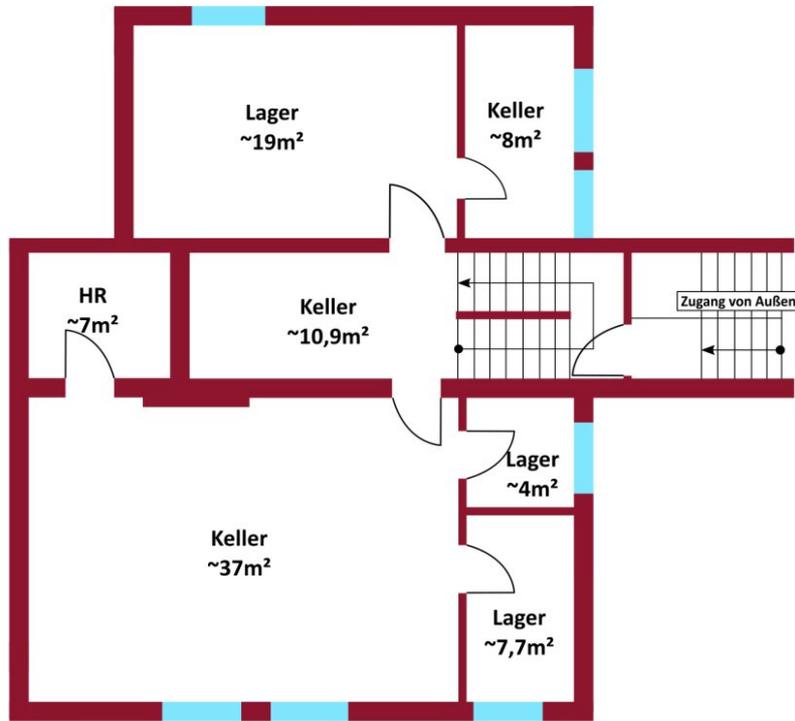
Faustskizze



Faustskizze



Faustskizze



Faustskizze

Objektbeschreibung

Platz für die ganze Familie!

In einer **herrlich ruhigen Siedlung in Strebersdorf** gelangt dieses **attraktive Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 207 m²** zum Verkauf.

Das Haus weist insgesamt **4 Etagen** auf, davon ist eine das **großzügige Kellergeschoss** mit einer **Nutzfläche von ca. 93m²**!

Die Raumaufteilung auf einen Blick:

Erdgeschoss:

- Vorraum, aus dem alle Räume zentral begehbar sind
- geräumige Wohnküche mit breiten Fensterfronten und beidseitigem Ausgang in den Garten
- WC
- Zugang zur Garage

Obergeschoss:

- Vorraum
- 3 gut geschnittene und großzügige Schlafzimmer, davon zwei mit Ausgang auf den Balkon
- Badezimmer
- separates WC

Dachgeschoss:

- Vorraum
- 2 Zimmer
- Badezimmer
- separates WC

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf **800.000,-- Euro**.

Die **Provision** beträgt **3% des Kaufpreises zzgl. USt**.

ACHTUNG: Es besteht ebenfalls die Möglichkeit, das **Nachbargrundstück zu erwerben** und somit eine **Grundstücksgesamtfläche von ca. 1.093m²** zu erzielen.

Lage:

Strebersdorf, eines der aufstrebendsten Vierteln Floridsdorfs.

Die **Mischung aus Stadt und Land** ist es, welche Strebersdorf auszeichnet. So profitiert man von einer **tollen Infrastruktur, welche sich nahezu vor der eigenen Tür befindet**, und zugleich ist aber auch die **Flucht ins Grüne im Nu** möglich.

Ein **vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten und einem beeindruckenden Gastronomieangebot** sowie an **Heurigen** bietet die **unmittelbare Nachbarschaft**.

Fußläufig lassen sich auch das **Familienbad Strebersdorf** sowie der **Mühlweg** erreichen. Eine **tolle Fahrrad-Route** bietet sich **entlang des Marchfeldkanals** an.

Die **Auffahrt zur A22 ist nur wenige Autominuten** entfernt und lässt Sie u.a. die **Innenstadt schnell erreichen**.

Bus:

850 und 32A ca. 300m

Straßenbahn:

26 ca. 450m

Bahnhof Wien Strebersdorf ca. 1,2km

Der **Schulverein De la Salle** ist nur **ca. 550m** entfernt.

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap