Sonniges und schönes Einfamilienhaus im Weinbau Ort Oberlaa - absolute Grünruhelage - 1100 Wien

Objektnummer: 6460/207

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1989
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,70 m²
Nutzfläche:	234,57 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	394,00 m²
Keller:	76,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	730.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

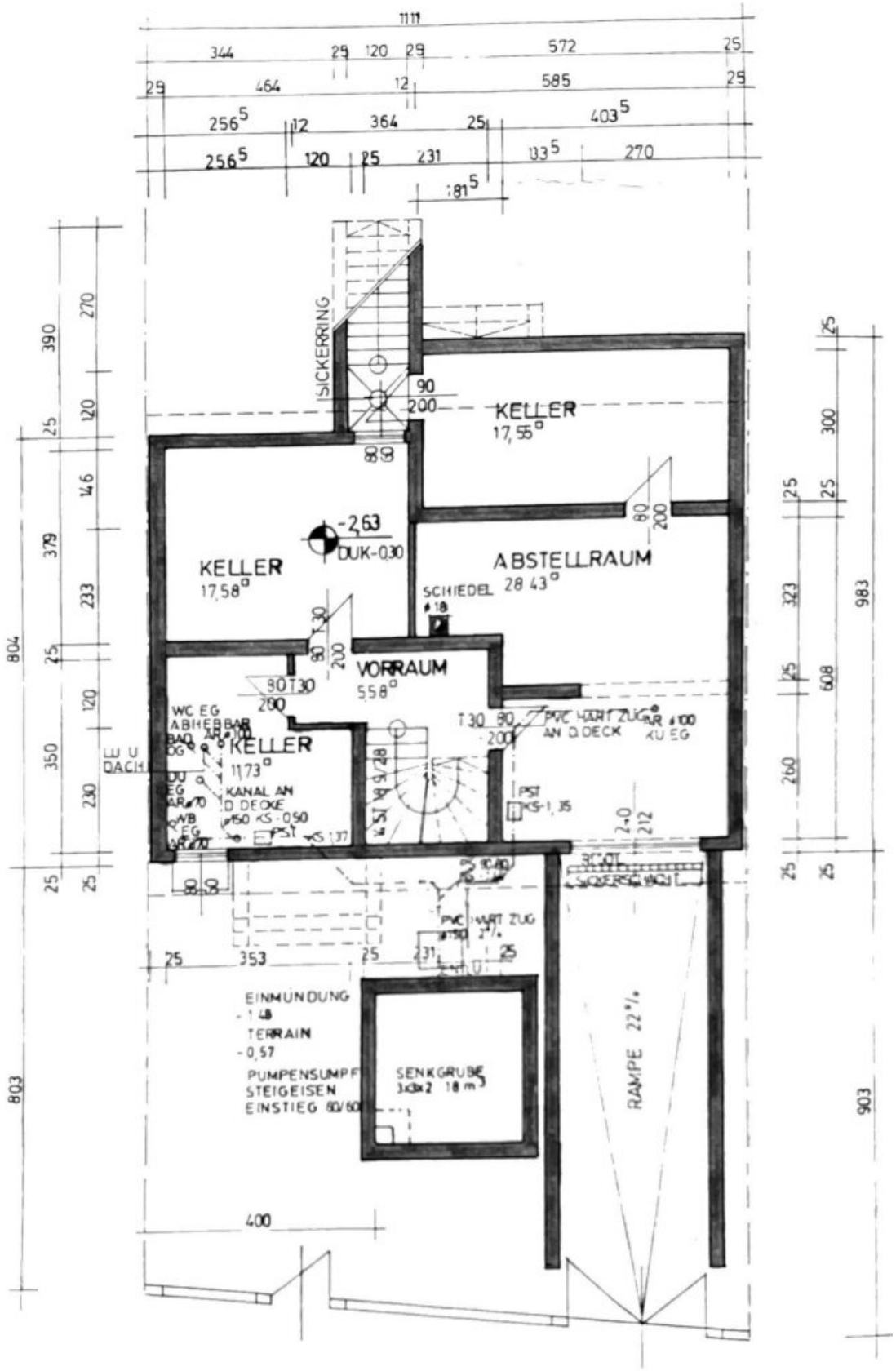
Ihr Ansprechpartner

Ulrike Katharina Dvorak

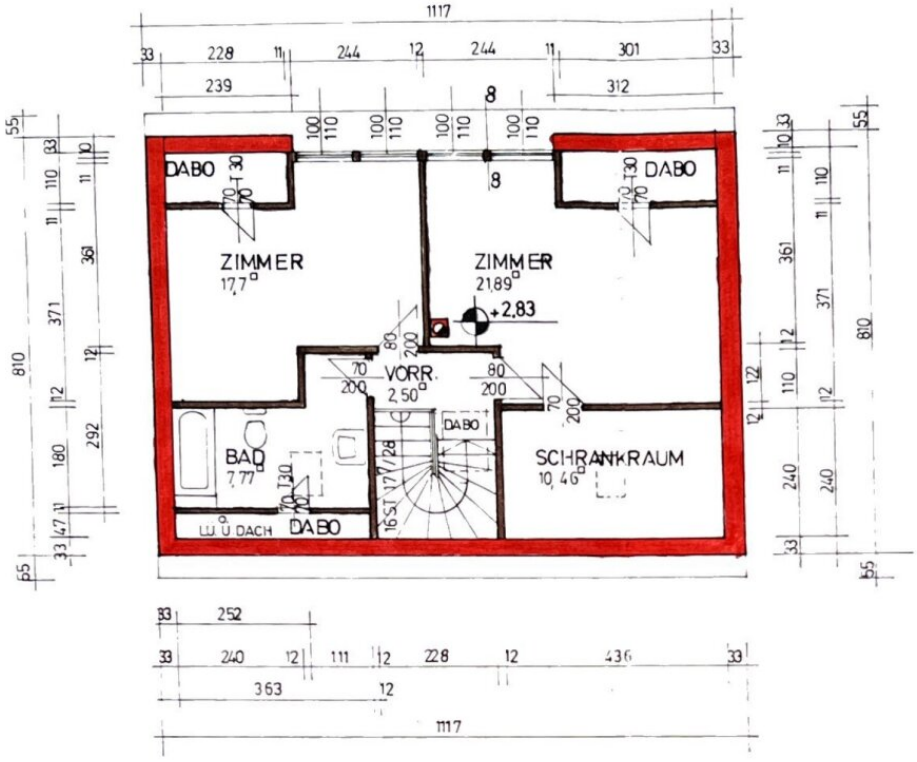
Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1

1210 Wien

Gerne stehe ir
Verfügung.

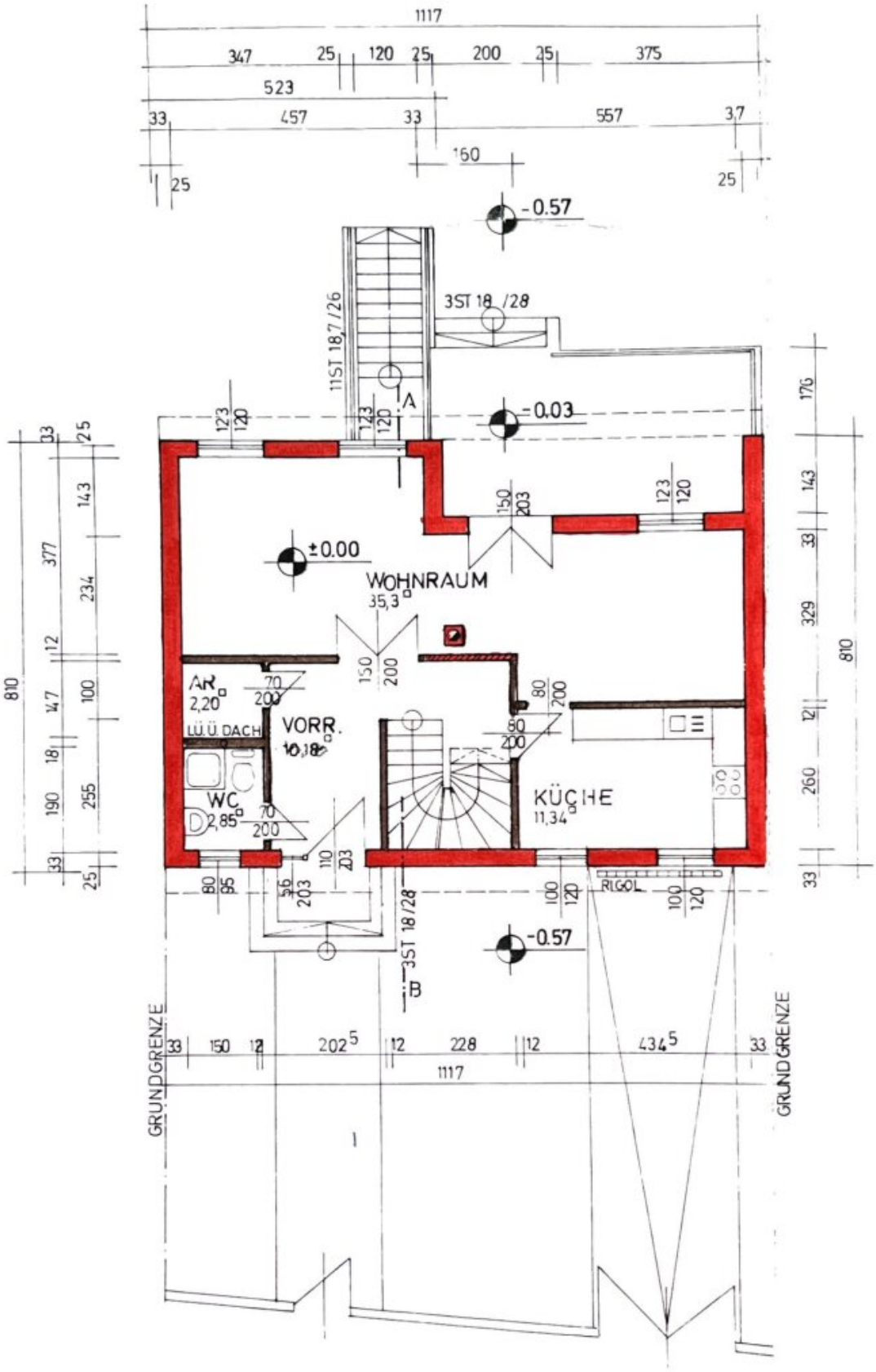


KELLERGESCHOSS



WOHNNUTZFL.	EG	61.87 M^2
WOHNNUTZFL.	DG	60.32 M^2
		122,19 M^2

DACHGESCHOSS WOHNNUTZFLÄCHE 60,32



ERDGESCHOSS WOHNNUTZFLÄCHE 61,87 m²

Objektbeschreibung

PERFEKT FÜR FAMILIEN

Aufgrund von Familienzuwachs steht dieses wunderschöne Einfamilienhaus zum Verkauf. Es liegt in einem herzlichen Nachbarschaftsumfeld und bietet einen herrlichen Fernblick. Nur wenige Fahrminuten von der S1 entfernt in einer Richtung und lediglich 3 Fahrminuten zur U-Bahnstation Oberlaa in der anderen Richtung gelegen, bietet es eine ideale Anbindung für Pendler und Stadtabenteurer gleichermaßen.

Dieses Haus ist maßgeschneidert für Familien: Mit drei Schlafzimmern plus einem Büro, das sich auch ideal für ein Home Office eignet, bietet es genügend Raum für gemeinsame Zeit oder auch Rückzugsmöglichkeiten. Der schöne Garten lädt zum Verweilen ein und bietet genügend Platz für die Aufstellung eines Pools oder für entspannte Stunden im Freien. Die gemütliche Landhausküche bietet viel Platz für das Familienleben; Kochen und gleichzeitig Hausübung überwachen ist ein Leichtes.

Des Weiteren verfügt das Haus über zwei PKW-Abstellplätze im Vorgarten, was Ihnen die Parkplatzsuche erspart und den Komfort erhöht. Der Keller bietet nicht nur einen Waschraum mit Tageslicht und Starkstromvorrichtung (dem Einbau einer Sauna würde somit nichts im Wege stehen) sondern kann auch als zusätzliche Wohnfläche oder Hobbyraum ausgebaut werden. Ein extra Party-Stüberl verspricht gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Der Dachboden bietet zudem Ausbaupotenzial und auch die 2 derzeitigen Wohnebenen können den individuellen Bedürfnissen mit geringem Aufwand angepasst werden.

CHARAKTERISTIKA & AUSSTATTUNG des Hauses:

- vom Tischler maßangefertigte Einbauküche mit herrlichem Blick auf die Felder

- Türen und Fenster von Internorm (3 Fach verglast, Außenjalousien, Fliegengitter)

- pro Raum individuell steuerbare Heizung

- Starkstrom im Keller und im Garten

- Einbauschränke vom Tischler im Büro und in den Abstellräumen

- SAT Anlage

- verfügbar nach Vereinbarung

RAUMAUFTEILUNG:

Erdgeschoß:

- Vorraum mit WC & Dusche

- Abstellraum mit Einbauschränken

- Wohnküche mit Küchenblock, Essplatz und Kamin

- Wohnzimmer mit Ausgang in den Wintergarten

- ein Zimmer

1. Obergeschoß:

- Schlafzimmer mit Einbauschränken und zusätzlichem Stauraum in der Dachgaupe

- Büro

- Kinderzimmer

- großes Badezimmer mit Badewanne & WC

Kellergeschoß:

- Wasch- und Trockenraum

- Stüberl

- 2 Kellerräume

NACHBARSCHAFT:

Oberlaa ist ein Teil des 10. Wiener Gemeindebezirkes und ist ein kleines, aber traditionsreiches Weinbaugebiet. Schon zu Zeiten der Römer wurde hier am "Laaer Berg" Wein kultiviert. Die Winzerbetriebe und ihre Buschenschanken sind direkt im Ort daheim. Oberlaa ist einer jener Stadtteile Wiens, in denen der alte Dorfkern noch erhalten ist. Der Übergang von der Stadt zum Land ist hier fließend. Gemütlichkeit wird groß geschrieben. In der Umgebung befinden sich Naturschönheiten wie der Laaer Wald, die Parkanlage Löwygrube, der Volkspark Laaer Berg, der Böhmische Prater sowie der Kurpark Oberlaa. Auch Therme Wien, Amalienbad und Laaerbergbad sind schnell erreicht und bieten viel Abwechslung.

INFRASTRUKTUR:

Die U-Bahn Station Oberlaa ist 3 Fahrminuten und 15 Gehminuten entfernt. Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten die S1 und in 20 Minuten den Flughafen Wien Schwechat. Zahlreiche Supermärkte, Kinderbetreuungseinrichtungen und medizinische Nahversorger sorgen für kurze Wege im Alltag.

IHR MEHRWERT:

- absolute Ruhelage (keine Lärmbelastung durch Flugzeuge oder Autos)

- perfekte Anbindung an die Wiener Innenstadt durch die U1 (20 Minuten ohne Umsteigen zum Stephansplatz)

- Eigentum und kein Pachtgrund in einem schönen Einfamilienhaus Umfeld

KONDITIONEN:

Kaufpreis: € 730.000,-

Provision: 3% zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

Beziehbar: ab Frühjahr 2024

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Ulrike Dvorak unter +43 660 413 413 1 oder unter UD@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben

wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.000m

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

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap