

Charmantes 145m² Einfamilienhaus mit Terrasse, Loggia, Doppelgarage und südseitigem Garten



Objektnummer: 6732

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gernotgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	85,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	760.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



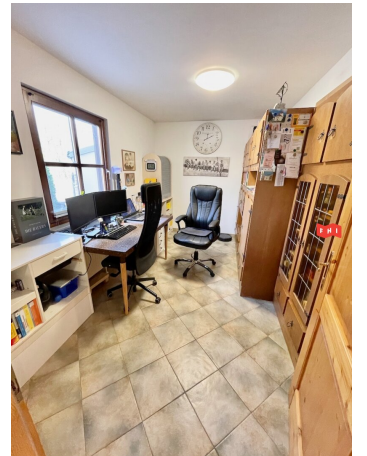
Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

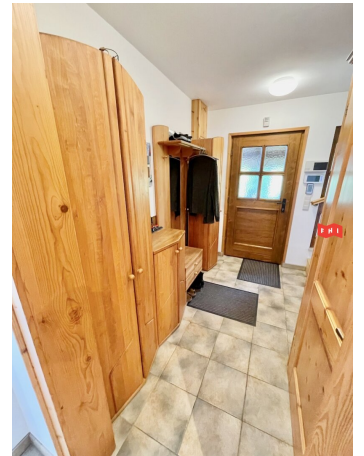
Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20















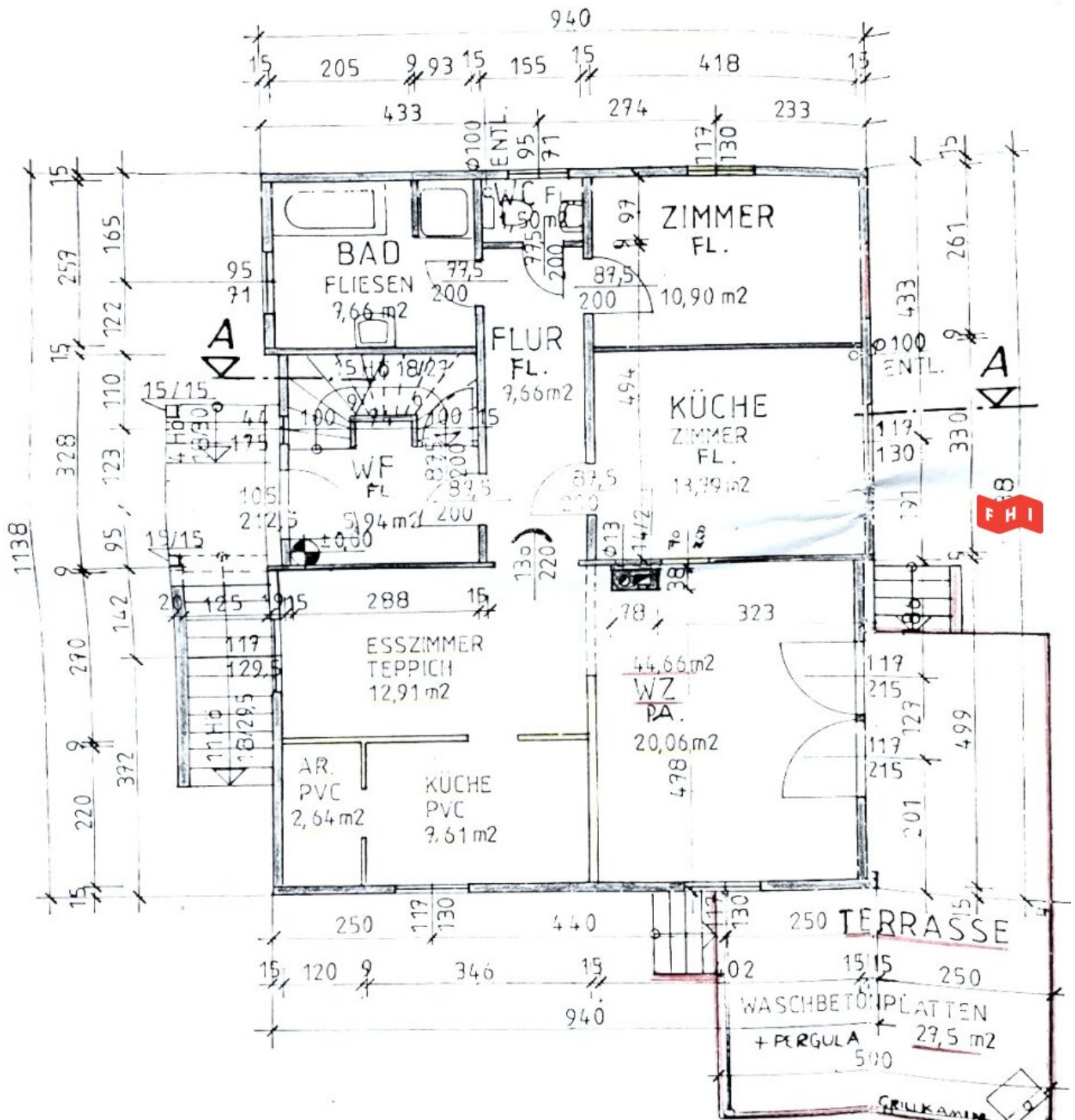




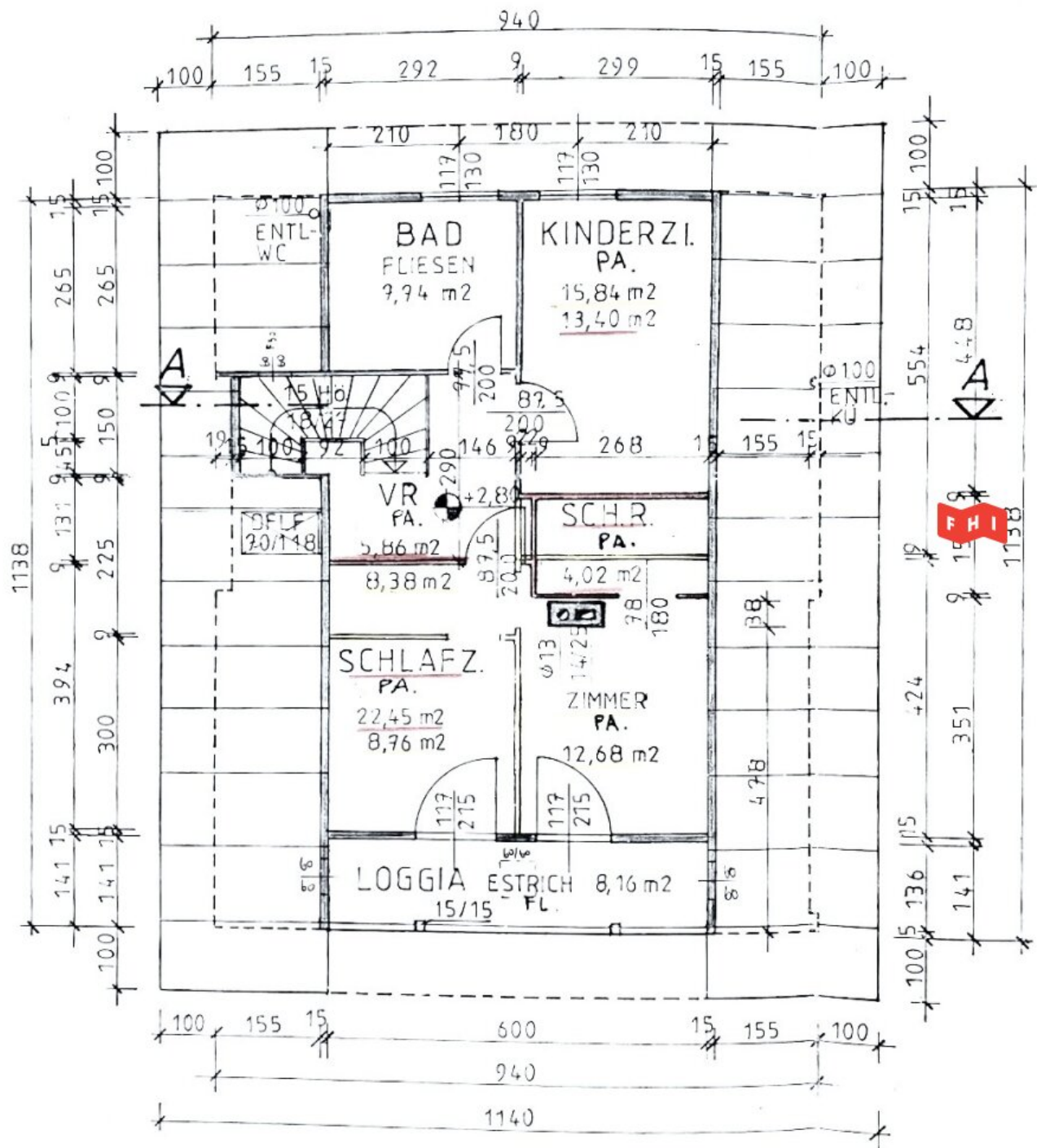


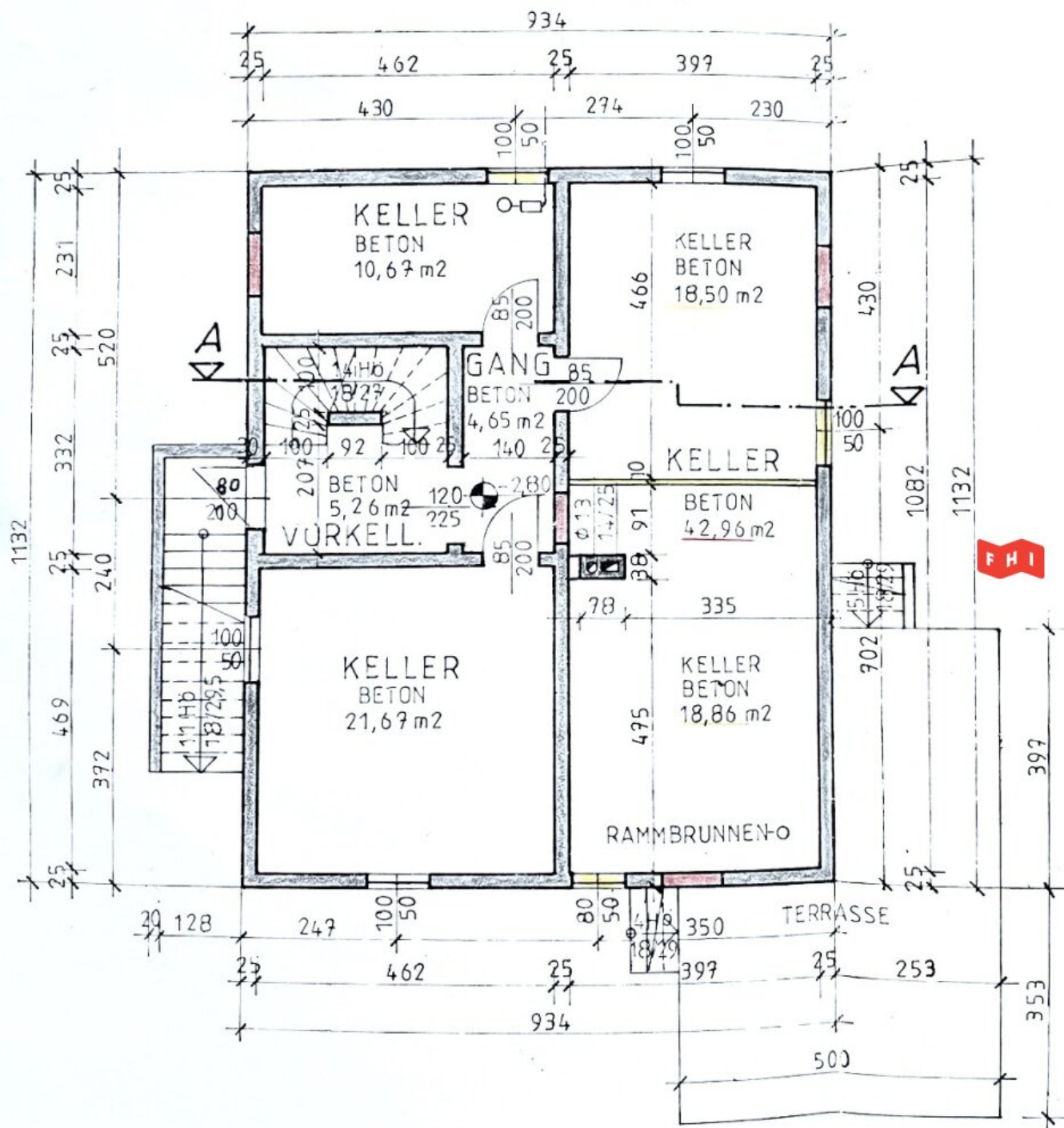


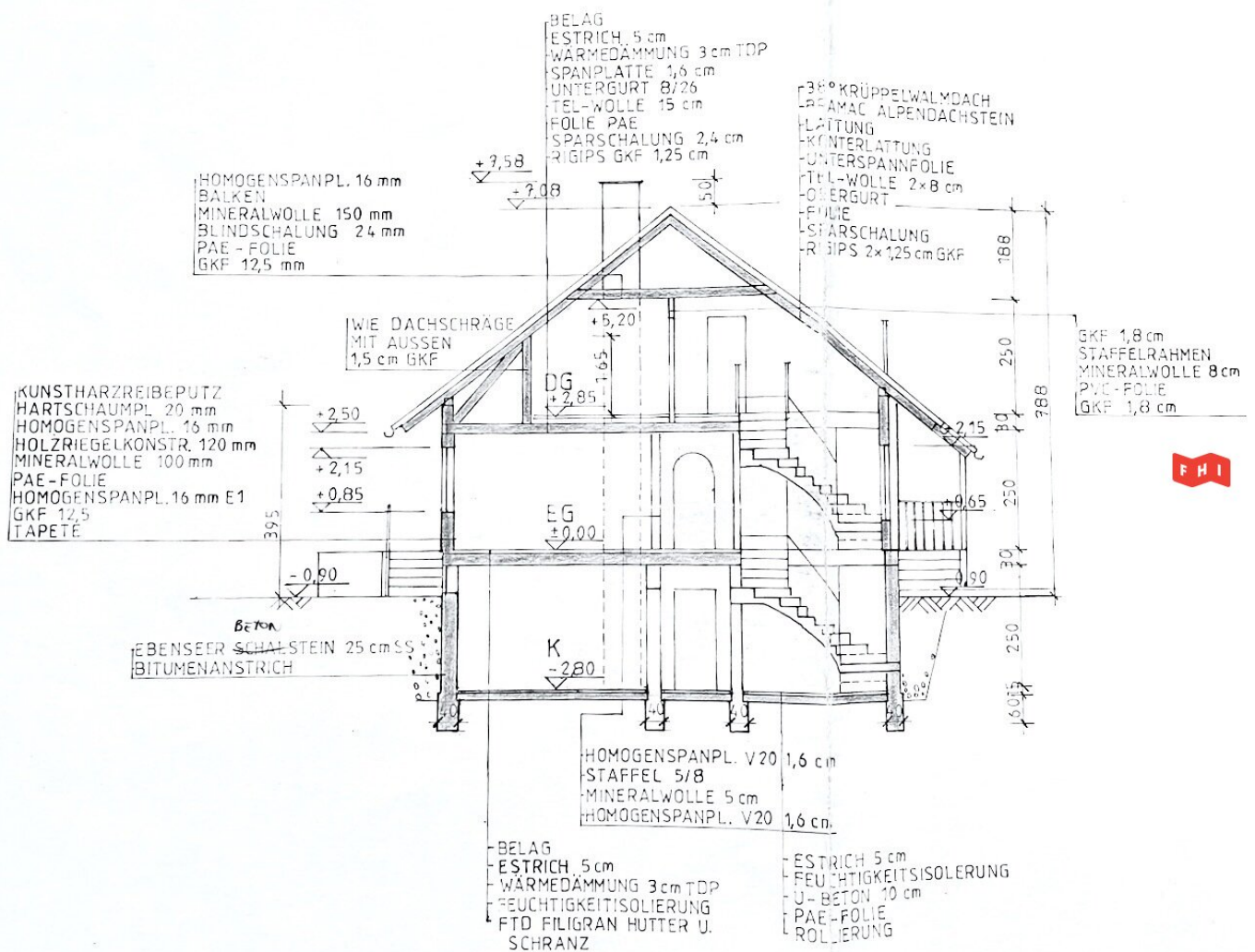
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein charmantes ca. 145m² Einfamilienhaus Bj. 1992 (Wolf Fertigteilhaus) mit südseitiger Loggia, Terrasse und Doppelgarage (ca. 28,55 m²) sowie schönem, ebenen Garten in Grünlage in Essling Nähe U2 Aspern Nord.

Das Objekt ist südseitig ausgerichtet und in Holzriegel-Bauweise auf ca. 85m² Beton-Vollkeller errichtet.

Aufteilung

EG: Diele mit Garderobe sowie Stiegenaufgang ins OG u. UG, großzügiger Wohn-Essbereich (ca 45 m²) mit Kaminofen inkl. Sichtfenster sowie Zugang auf die überdachte Südterrasse, Arbeits- bzw. Gästezimmer ca. (11m²), Vollholz-Einbauküche vom Tischler inkl. kleinem Essbereich, Fliesenbad mit Wanne u. Dusche, sowie ein separates WC

OG: Vorraum, geräumiges Elternschlafzimmer mit begehbare Garderobe (ca. 26,47m²) und eigenem Fliesenbad sowie Zugang auf die südseitige Loggia mit Grünblick über die Gärten, Schlafzimmer, Fliesenbad mit Dusche und WC, Aufgang zum Spitzboden

Keller: Vollkeller komplett gefliest und beheizbar, Vorraum, Werkstatt (ca 21,67m²), Lagerraum (ca. 10,67m²) geräumiger 42,96m² Hauptraum mit Waschküche u. Hauswasserwerk für die Gartenbewässerung, sowie Platz für einen Fitness- bzw. Wellnessbereich

Garage: Doppelgarage (ca. 28,55m²) mit elektrischem Einfahrtstor, sowie Gartenabstellraum (ca. 3,28m²), Garage u. Abstellraum sind beide gartenseitig begehbare

Ausstattung

Parkett-, u. Fliesenböden, Windhager-Gaszentralheizung mit 200l Warmwasserboiler, 2 Heizkreise (Fußboden u. Radiatoren), behaglicher Kaminofen mit Betonspeicherummantelung, Vollholzeinbauküche vom Tischler, Klimaanlage im SZ, Videogegensprechanlage, Alarmanlage, Terrassenüberdachung mit seitlichem Sonnenschutz (Rollläden), Doppel-Garage + 2 Autoabstellplätze in der Einfahrt, kleine Werkstätte im KG, Außenabstellraum, Fenster mit Fensterläden südseitig Alugeklippt bzw. Alu, Plissees im EG, Kelleraußenstiege mit Fahrradrampe, Zentralschlüssel, Zugtreppe in begehbaren Spitzboden (ca. 37m²)

Renovierungen 2016-2019: neuer Fassadenanstrich, neu ausgemalt EG+DG+KG+Garage, Klimaanlage, neuer Brix-Alu Gartenzaun, Terrassenüberdachung mit seitlichem Sonnenschutz,

Keller neu verfließt, Innenstiegen mit Massivhartholz belegt, Hauseingangsstiege samt Brüstungswand, Solardusche, Rasen neu angelegt, frostsicherer Gartenwasseranschluss, Raseneinfassung, Beleuchtung auf LED umgestellt, Kanal erneuert

Infrastruktur

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung (U2 Stationen Aspern Nord mit den Autobuslinien 98A, 99A & 99B Richtung U2 Aspern Nord u. Essling-Zentrum)) seine Infrastruktur u. Nahversorgung (Kindergärten, Volksschulen u. weiterführende Schulen, VS-Eßling, VS-Kirschenalle, Bundesreal-Gymnasium Simons-Gasse, Ärzte, Essling Zentrum, Billa, Hofer u. Marchfeldcenter) und seine zahlreichen u. vielseitigen Freizeitmöglichkeiten (Nationalpark Donau-Auen "Lobau", Esslinger Furt, Donauinsel, und diverse Reitställe) aus.

In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft lädt ein kleines Waldstück zum spazieren und verweilen ein und sorgt für zusätzlichen Entspannungs- u. Erholungswert.

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

t +431342222

f +43134222211

e ap@fhi.at

www.fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m

Apotheke <1.250m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Bank <1.250m
Geldautomat <2.250m
Post <1.250m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <4.250m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap