

Ihr Grundstück mit Garten und Einfamilienhaus in Ruhelage!



Objektnummer: 8164/1850

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	79,39 m ²
Nutzfläche:	166,89 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	87,50 m ²
Kaufpreis:	530.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanna Reinisch

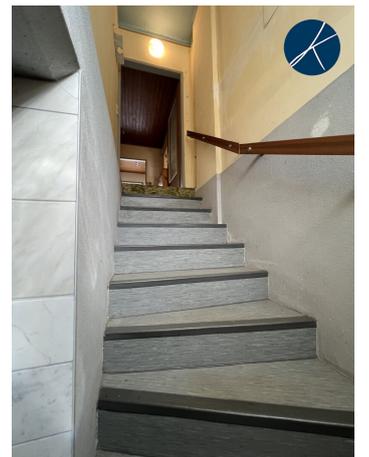
Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 664 5135787
H +43 664 5135787











Objektbeschreibung

Ihr Grundstück mit Garten und Einfamilienhaus in Ruhelage!

Nähe Schwarze Lackenau, Pragerstraße

Auf dem Grundstück "noch in Wien und doch in der Nähe beliebter Ausflugsziele" befindet sich dzt. ein älteres Einfamilienhaus.

Die Bebauungsmöglichkeiten lt. Flächenwidmung sind nicht ausgenutzt.

Objektdaten:

- Grundstücksfläche: 462m²
- Nutzfläche dzt.: ca. 167m² (Kellergeschoß, Erdgeschoß)
- Wohnfläche dzt.: ca. 79m² (EG: Vorraum, WC, Badezimmer, Küche, **großes Wohnzimmer teilbar in 2 Zimmer**, Schlafzimmer)
- **Flächenwidmung: WI 6,5m, ogk**

Ausstattung, Sonstiges:

- Baujahr 1969
- Bauweise Massiv
- Stromheizung
- Einbauküche
- Satelliten-TV
- Besichtigungen nach Vereinbarung
- Beziehbar nach KV

Lage:

- Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Einfamilienhaus-Wohnlage
- Die Ausflugsziele Stammersdorf, Strebersdorf, Klosterneuburg sind sehr gut und nahe zu erreichen
- **Die Anbindung an die A22 ist in Kürze erreichbar (7 Autominuten, 3 Km)**
- Der Bahnhof Floridsdorf (U6, Schnellbahnen) ist mit dem Auto ca. 4 Km und mit Buss und Straßenbahn ca. 15-20 Min. entfernt
- Die Klinik Floridsdorf sowie Baumärkte u.Ä. befinden sich ebenso in naher Umgebung

Kosten:

- Gemeinde, Steuer, Müllabfuhr ca.: € 400,- jährlich
- **Reduzierter Kaufpreis: € 530.000,-**

***Bei Interesse kontaktieren Sie bitte Frau Reinisch 0664 513 57 87,
s.reinisch@kuttenger-immo.at!***

Noch nicht fündig geworden? Jetzt Vormerkkunde werden & Suchagent aktivieren:

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

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.

Kuttenberger Immobilien - Als einer der Top Immobilienmakler des Landes bereits zwei Jahre in Folge von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung **ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!**

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at) **einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap