# Geräumiges Einfamilienhaus mit Villencharakter in schöner Grünruhelage



Objektnummer: 6787

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Möbliert:

Wohnfläche:

Bäder:

Alter:

WC: Terrassen:

Keller:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus - Einfamilienhaus

Österreich 1220 Wien

1992 Gepflegt Teil Neubau

154,00 m<sup>2</sup>

3

72,00 m<sup>2</sup> 999.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



## Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH Köstlergasse 6-8/2/20 1060 Wien

T +43 1 342 222 20

F +43 1 342 222 11





















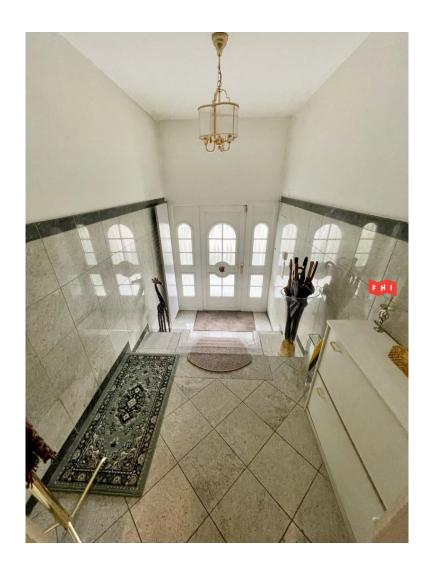






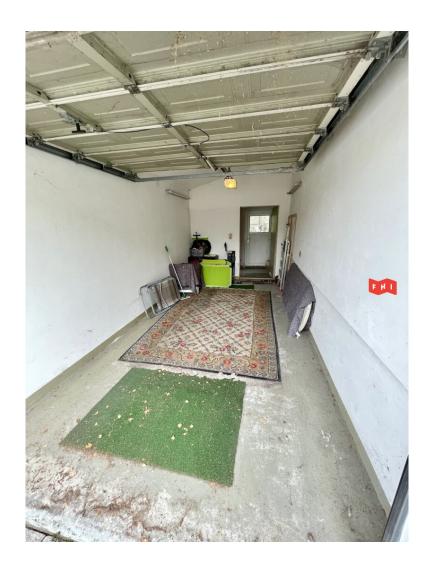


















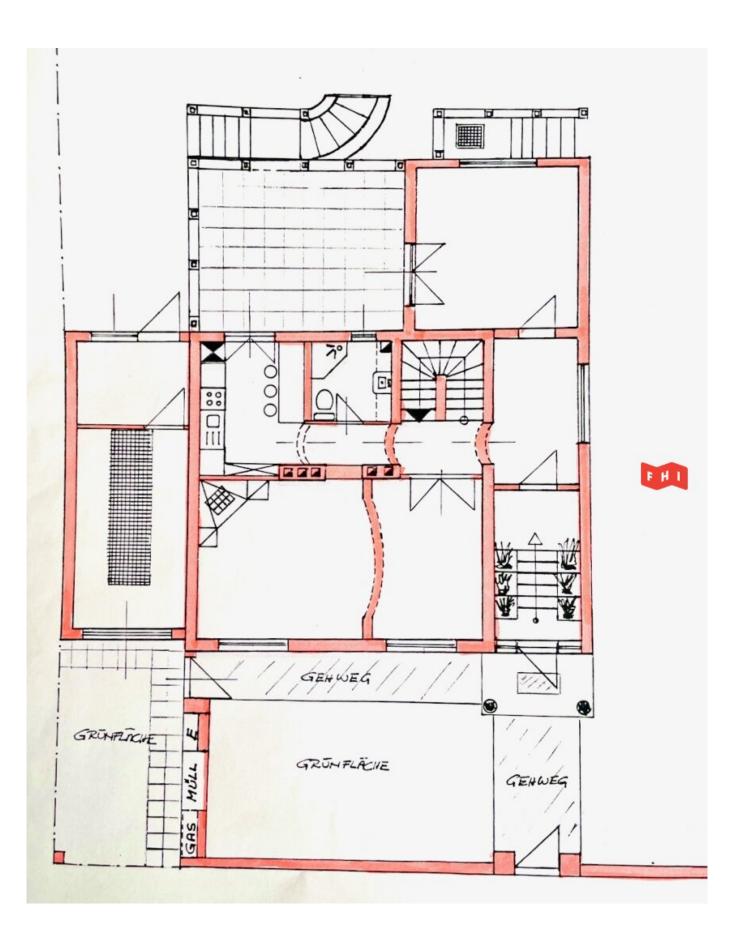




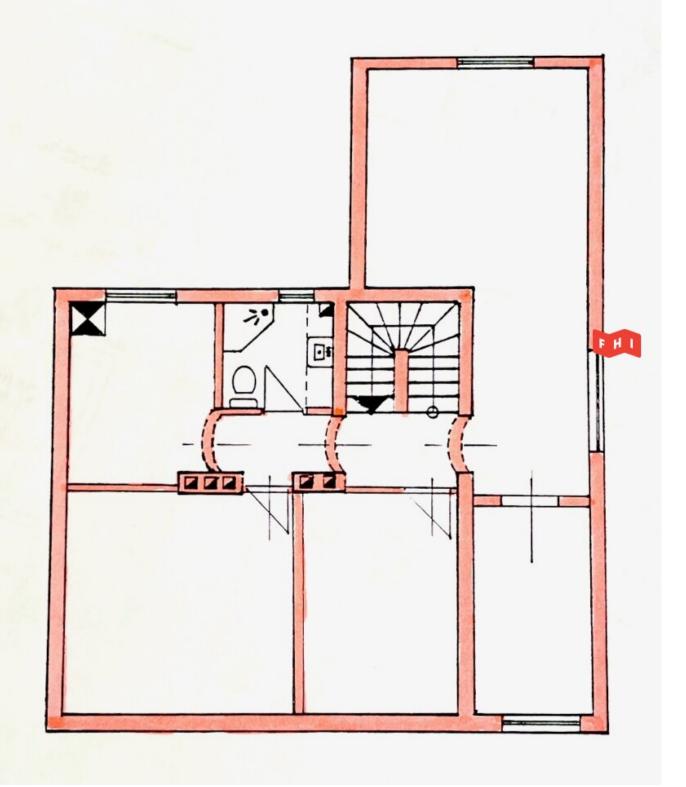




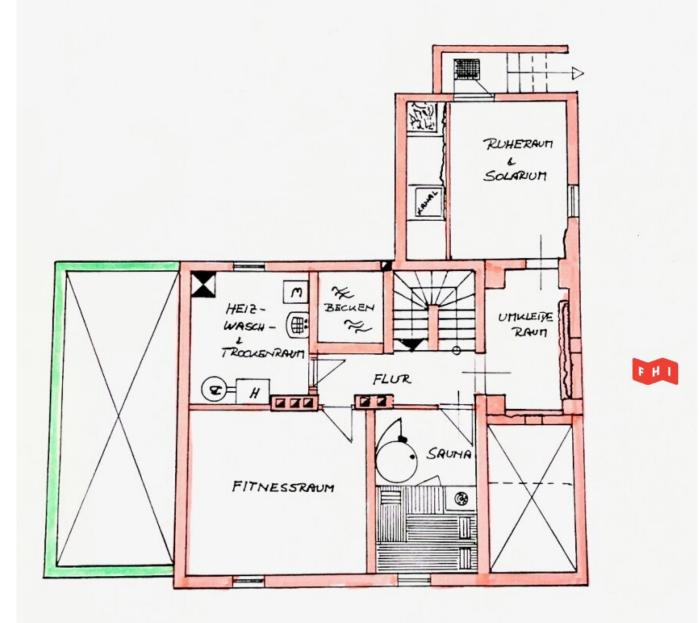


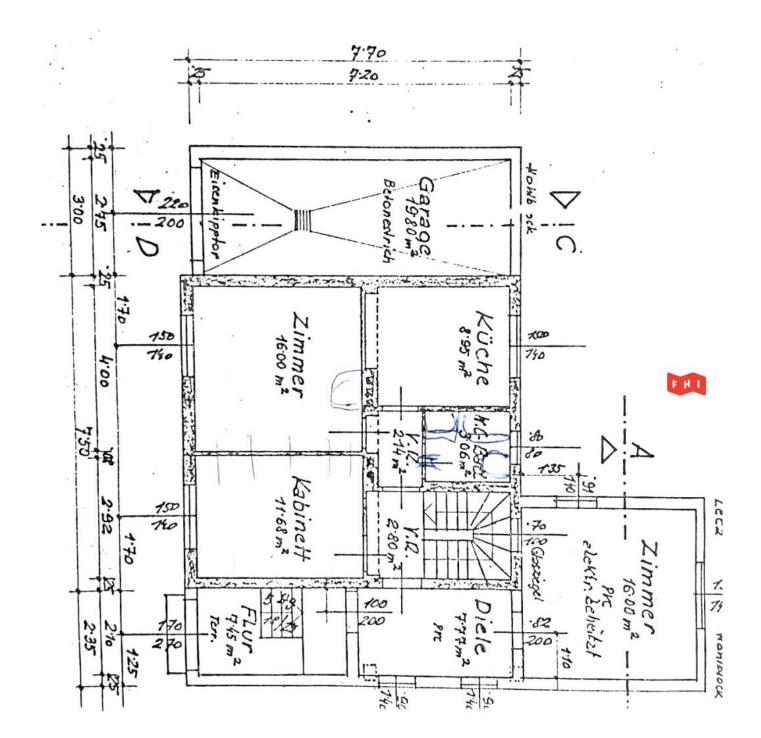


# OBERGESCHOSS

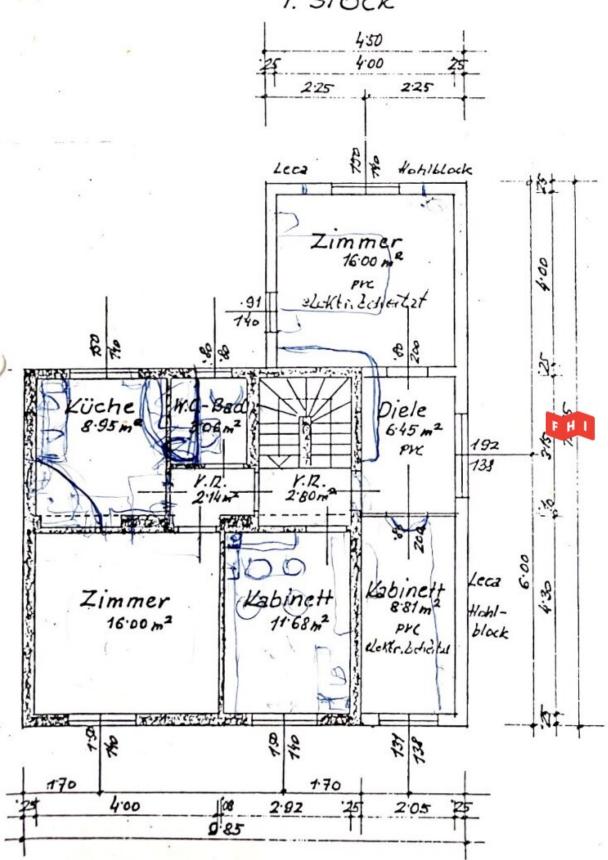


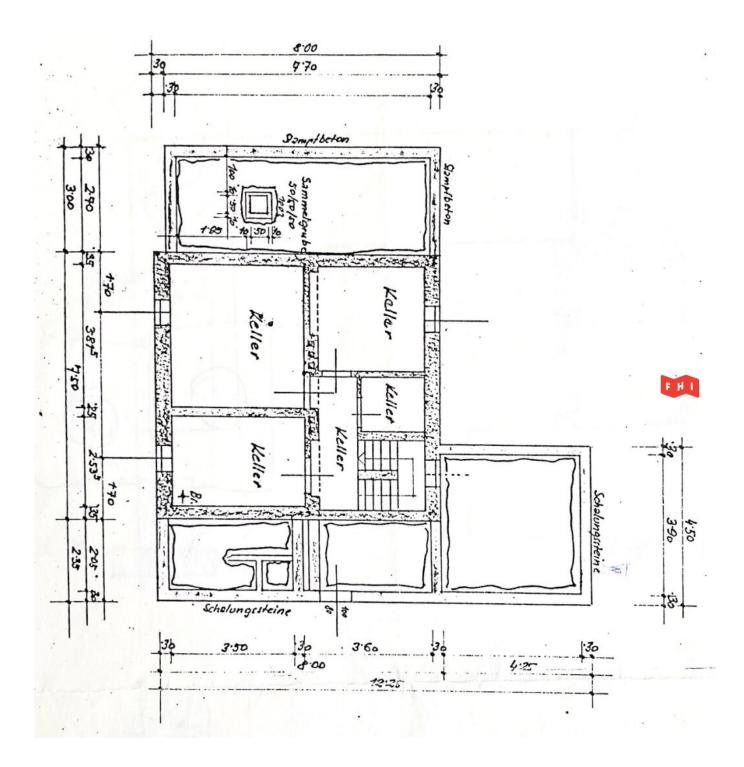
# KELLERGESCHOSS







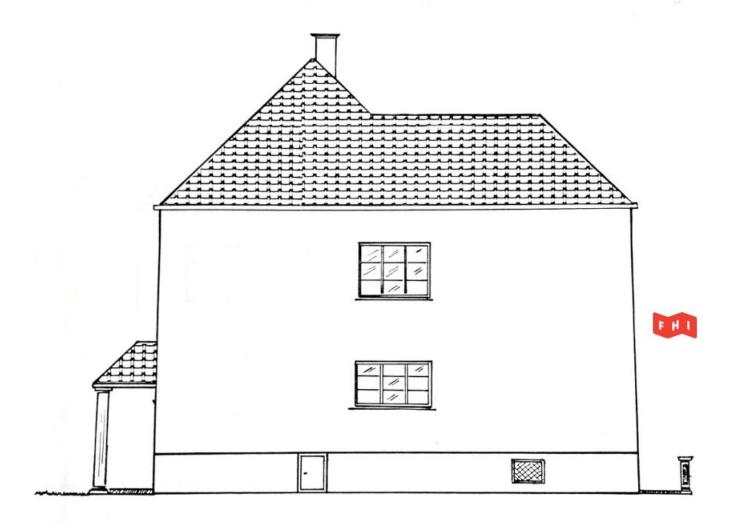




# WESTANSICHT



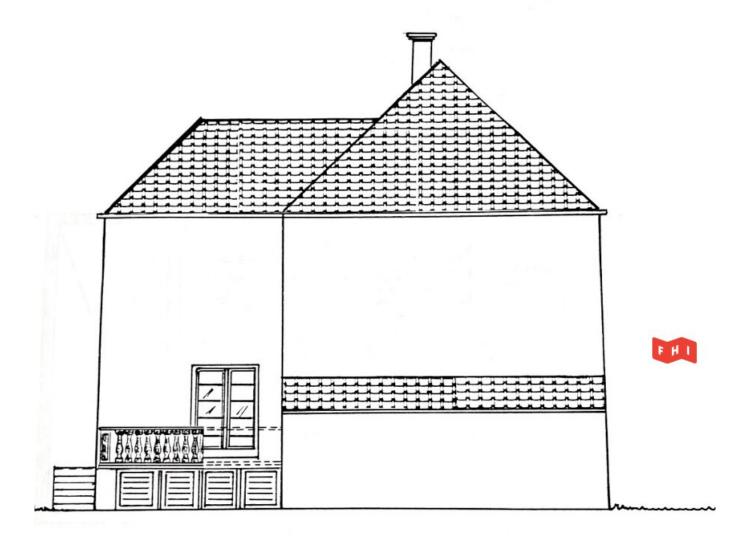
# SÜDANSICHT

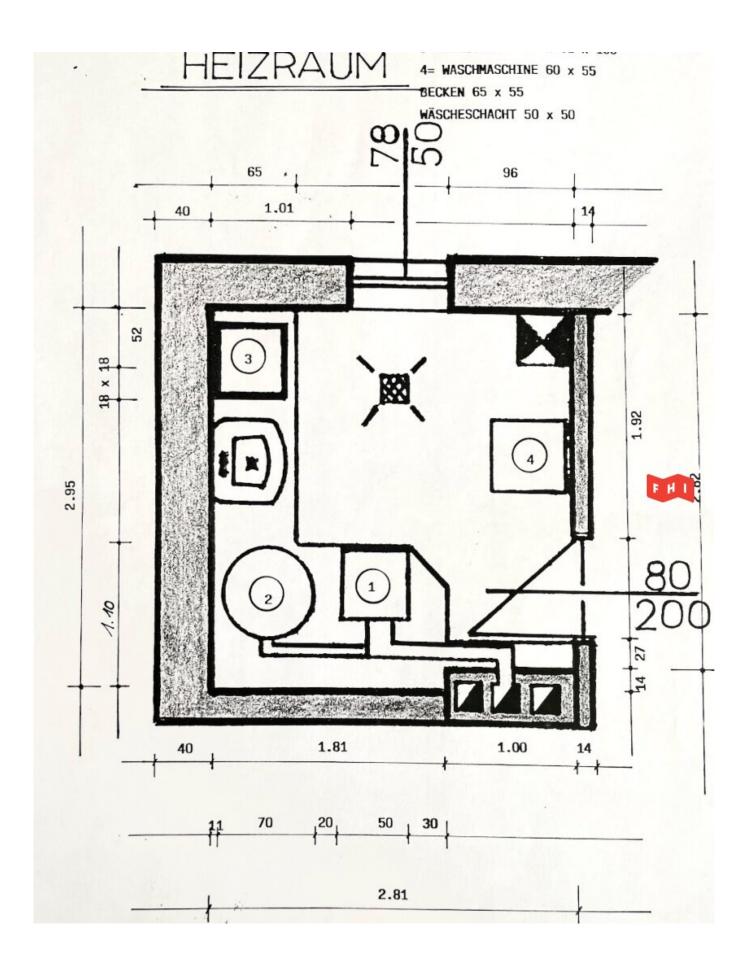


# OSTANSICHT



# NORDANSICHT





# **Objektbeschreibung**

In schöner Grünruhelage Nähe Stadlau und Hirschstetten gelangt ein charmantes ca. 154m<sup>2</sup> Einfamilienhaus Bj. 1992 mit südostseitiger Terrasse, Garage (ca. 19,8 m<sup>2</sup>) und ebenen Garten mit Altbaumbestand zum Verkauf.

Das Objekt ist südostseitig ausgerichtet und in Ziegelmassiv-Bauweise mit Wärmedämmung auf ca. 72m² Vollkeller errichtet.

## **Aufteilung**

**EG:** Eingangsbereich mit kleinen Treppenaufgang ins EG, Diele, Vorraum mit Stiegenaufgang ins OG u. Keller geräumiger Wohn-Essbereich (ca 28 m²) mit offenem Kamin, Küche mit Zugang auf die gartenseitige Südostterrasse (ca 20m²), Arbeits- oder Gästezimmer mit Barbereich (16m²) mit Zugang auf die Terrasse, Fliesenbad mit Dusche u. WC, sowie ein separates Gäste-WC

**OG:** Vorraum, 2 geräumige Schlafzimmer eines davon mit großzügiger begehbarer Garderobe (ca. 31,26m² & 16m²), Bibliothek oder Kinderzimmer (ca. 11,68m²) zwei Fliesenbäder eines mit Eckbadewanne, Bidet u. WC, sowie eines mit Dusche u. WC, Treppenaufgang auf den Dachboden

**Keller:** Vollkeller gefliest u. mit Laminatboden, beheizbar, Vorraum, Sauna mit Duschbad, Lagerraum derzeit für Fitness (ca 16m²), Stüberl (ca. 16m²), Technikraum mit Viessmann Gas-Zentralheizung, 300l Warmwasseraufbereitung, Waschmaschinen- u. Trockneranschluss sowie mit Waschbecken,

Dachboden: gedämmter Dachboden mit vorbereiteten Anschlüssen bereit für den Ausbau

**Garage:** (ca. 28,55m²) mit elektrischem Einfahrtstor, sowie extra Gartenabstellraum, Garage u. Abstellraum sind gartenseitig begehbar.

## Ausstattung

Parkett-, Stein- u. Fliesenböden, Viessmann-Gaszentralheizung mit 300l Warmwasserspeicher, offener Kaminofen, helle Einbauküche, Videogegensprechanlage, Alarmanlage, Garage + ein Autoabstellplatz in der Einfahrt, Gartenabstellraum, Kelleraußenstiege zum Garten, Zentralschlüssel, ausbaubarer Dachboden mit vorbereiteten Anschlüssen.

### Infrastruktur

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung (U2 Stationen Aspernstraße mit den Autobuslinien 26A, 22A, 84A, 93A, 97A & 98A, sowie der Verkehrsknotenpunkt Stadlau mit den Schnellbahnlinien S80 & Rex 8 sowie den Autobuslinien 86A, 87A, 95A & 96A u. die Straßenbahnlinie 26) seine Infrastruktur u. Nahversorgung (Kindergärten, Volksschulen u. weiterführende Schulen, MS-Konstanziagasse, Ganztagsschule Contweg, Bundesreal-Gymnasium Polgarstraße, Donauspital SMZ-Ost, Ärztezentrum, Billaplus, Hofer) und seine zahlreichen u. vielseitigen Freizeitmöglichkeiten (Mühlwasser, Naufahrt u. Donauinsel, sowie einige Reitställe in der Umgebung) 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.

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.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m

## Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <3.500m Höhere Schule <3.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

## Sonstige

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

## Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap