Stilvolle Wohlfühloase mit Pool, Sauna & Garage!

Badezimmer

Objektnummer: 6547/3642

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	190,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	60,00 m²
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	20,00 €

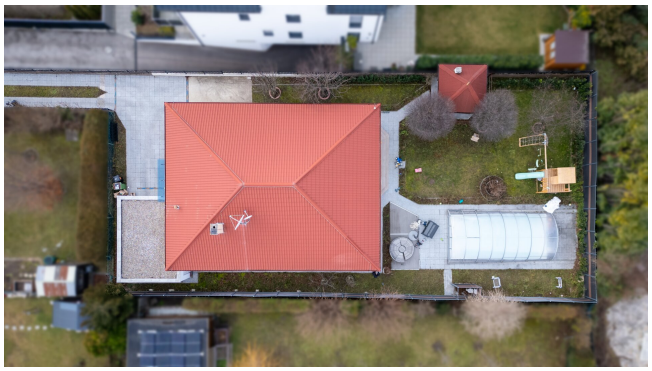
Provisionsangabe:

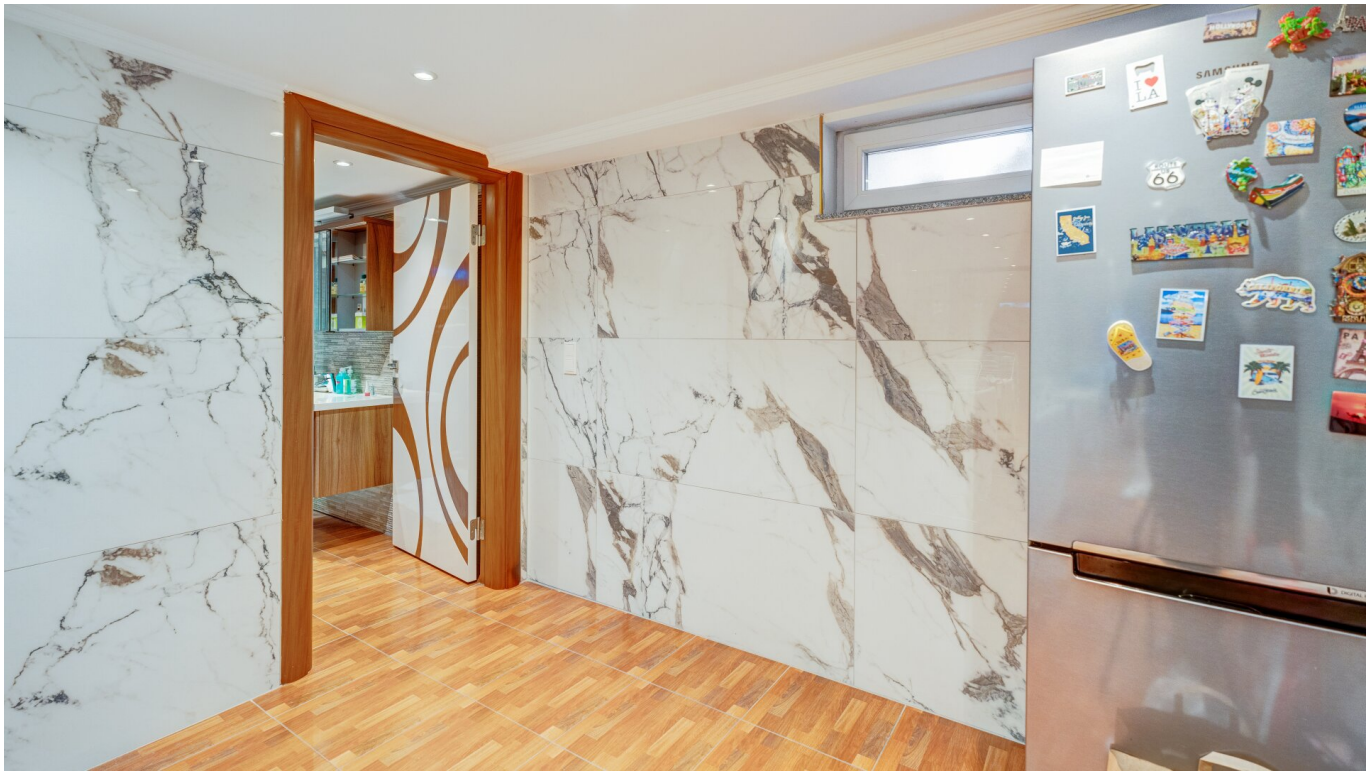
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

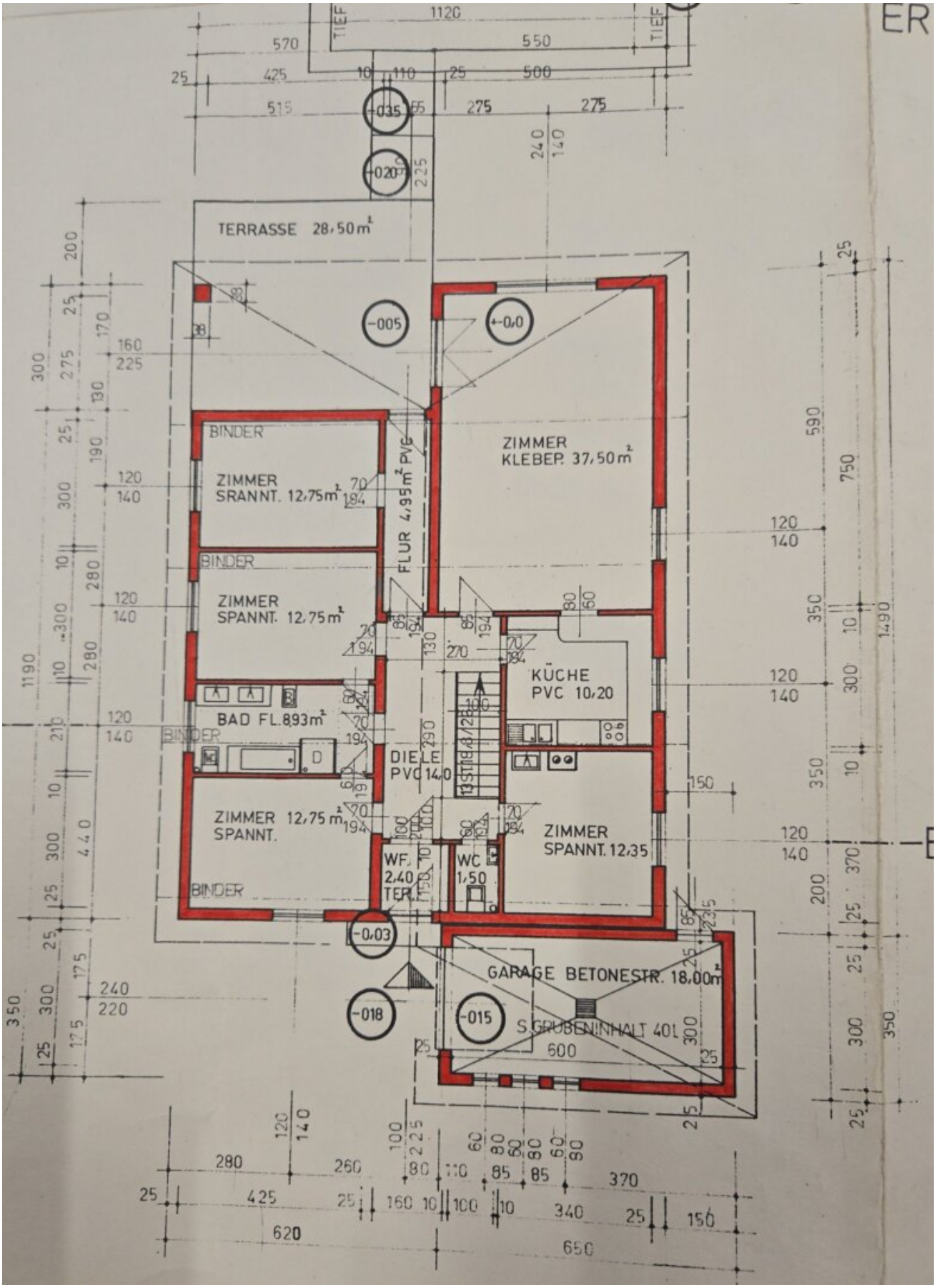
Ihr Ansprechpartner

Rene Sezgin

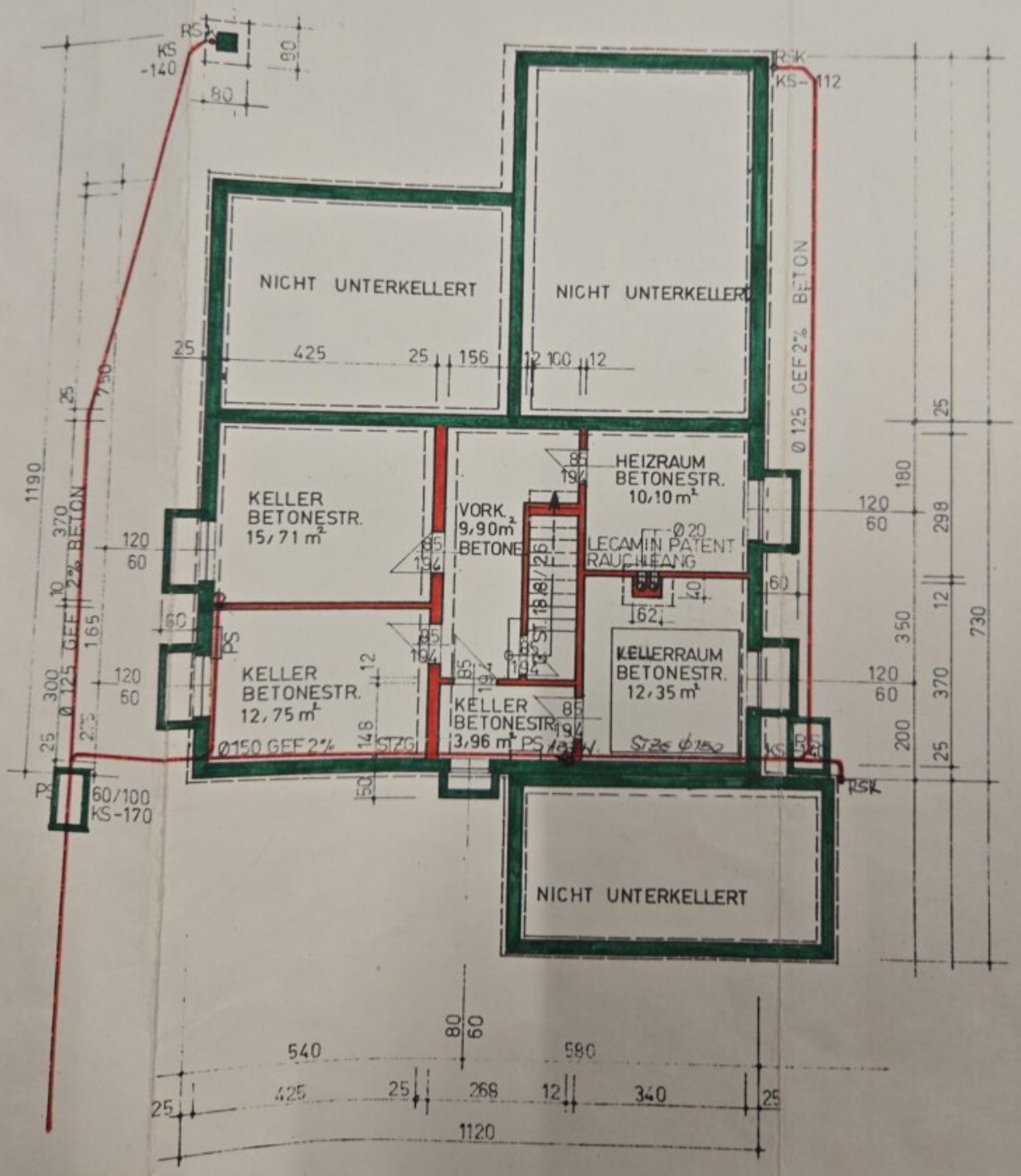
TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld




I ♥ LA
66


TERRASSE 28,50 m²
ZIMMER KLEBER. 37,50 m²
ZIMMER SRANNT. 12,75 m²
ZIMMER SPANNT. 12,75 m²
FLUR 4,95 m² PVC
BAD FL. 8,93 m²
DIELE PVC 14,0
KÜCHE PVC 10,20
ZIMMER SPANNT. 12,75 m²
ZIMMER SPANNT. 12,35
WF. 2,40 TER.
WC 1,50
GARAGE BETONESTR. 18,00 m²
S.GRUBENINHALT 40L
BINDER
TIEF

KELLERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Wohnträume verwirklichen!

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- perfekte Kombination aus **Komfort** und **Stil** !
- rund **855 m² Grundstück** (Einfahrt inkludiert)
- **Wohnnutzfläche** rund **130 m²**
- **teilunterkellert** (beheizt)
- **Sauna** im Keller
- **Wintergarten** rund 28 m² (beheizt) - nicht genehmigt
- **Pool** mit Überdachung
- elektrische Außenjalousien, teilweise Fliegengitter
- Videosprechanlage
- Alarmanlage vorbereitet
- SAT - Anschluss
- **KFZ-Garage** inkl. **elektrischem** Einfahrtstor

- **Grillplatz**
- Außendusche, Außen WC
- **Küchenausstattung inkl. Gerätschaften**
- **Bäder** sind ausgestattet

Verfügbar: nach Rücksprache

Die ausführliche Beschreibung:

Besagtes Einfamilienhaus wurde 2021 renoviert und besticht durch das großzügige Raumkonzept.

Im Erdgeschoß gelangen Sie linkerhand in das **Kinderzimmer**, welches **ausreichend Platz** bietet, weiters in das **Badezimmer** (ausgestattet mit Wanne, Dusche und großem Waschbecken), als auch das **geräumige Schlafzimmer**. Rechterhand steht Ihnen das **zweite Kinderzimmer** sowie die **Küche inkl. Gerätschaften** zur Verfügung. Geradeaus kommen Sie in das **helle Wohnzimmer**, von welchem Sie in den **traumhaften Wintergarten** gelangen. Dieser verfügt über einen **Ausgang in den Garten**, der sich mit seinem **Grillplatz** und **großen Pool** perfekt für warme Sommertage **für die ganze Familie** eignet.
Im **Kellergeschoß** steht Ihnen ein zusätzliches **Badezimmer mit Sauna und WC** zur Verfügung, ebenso eine **weitere Räumlichkeit**, welche beispielsweise als Büro genutzt werden kann, sowie ein **Wirtschaftsraum** und ein **Technikraum**.

Abgerundet wird dieses tolle Haus mit einem **gemauerten Grillplatz inkl. Solardusche und WC im Garten**, einer **Garage** mit rund 26 m² und einem **KFZ Abstellplatz** mit rund 12 m².

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt über ein Gasbrennwertgerät, welches per Radiatoren für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Infrastruktur:

Nahversorger wie Billa und Hofer sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergarten, Sportplatz, Tennisplatz, Praktischer Arzt, Kinderarzt, Apotheke, Pizzeria sowie ein Gasthaus runden das Ganze ab. In dem rund 7 Fahrminuten entfernten CityGate befinden sich viele Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Verkehrsanbindung:

Bus 32A Fahrtroute Leopoldau - Strebersdorf. Dieser ist rund 100 Meter entfernt. Mit eben diesen sind Sie binnen 10min an der Endstation Leopoldau (U1 Anbindung).

Mit dem Auto sind Sie binnen 10min an der Anschlussstelle Gewerbepark Stadlau (A23) oder binnen 8min an der Anschlussstelle Floridsdorf (A22)

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir

bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite.

Wir weisen darauf hin, dass zur Seite des Abgebers ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht!

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap