

**Renovierungsbedürftiges 4 Zimmer Einfamilienhaus Bj
1958 mit Garage - kein Keller - Nähe U2 Station Aspern
Nord**



Objektnummer: 7087

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hasnergasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	355,00 m²
Kaufpreis:	430.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



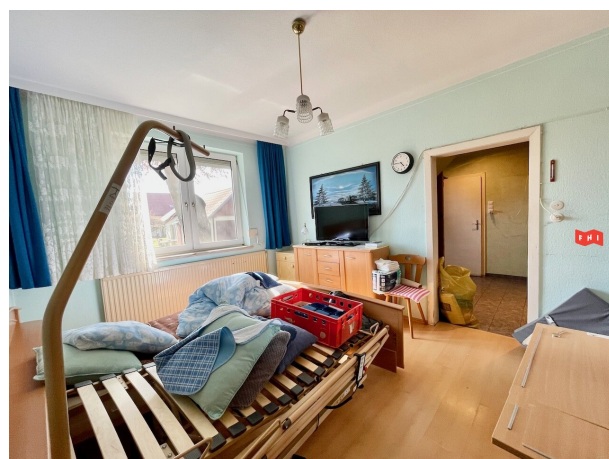
FHI - Real Estate

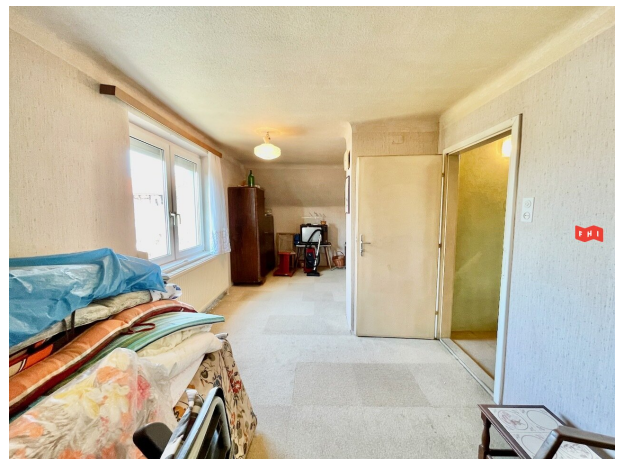
FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

T +43 1 342 222 20
F +43 1 342 222 11









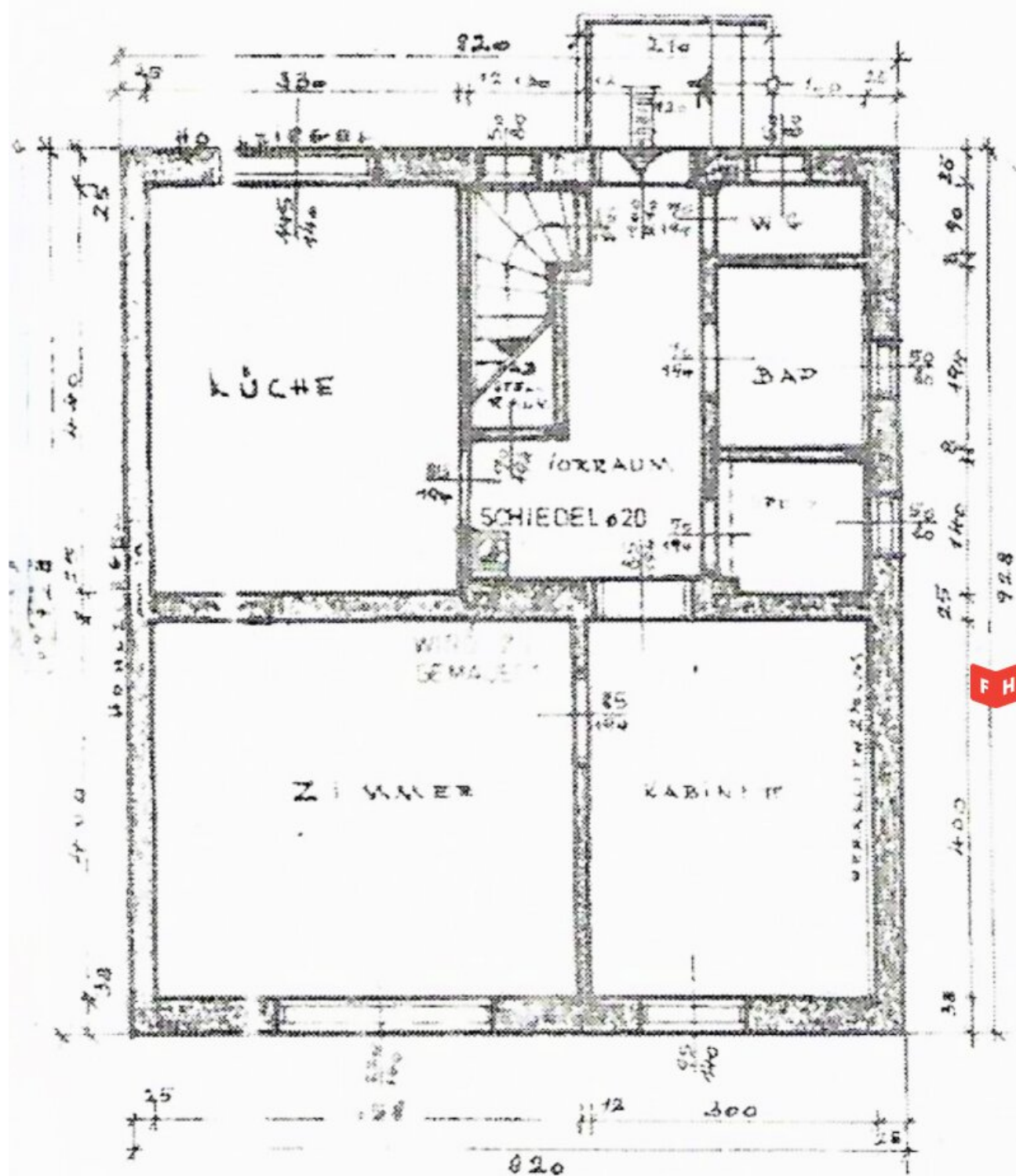




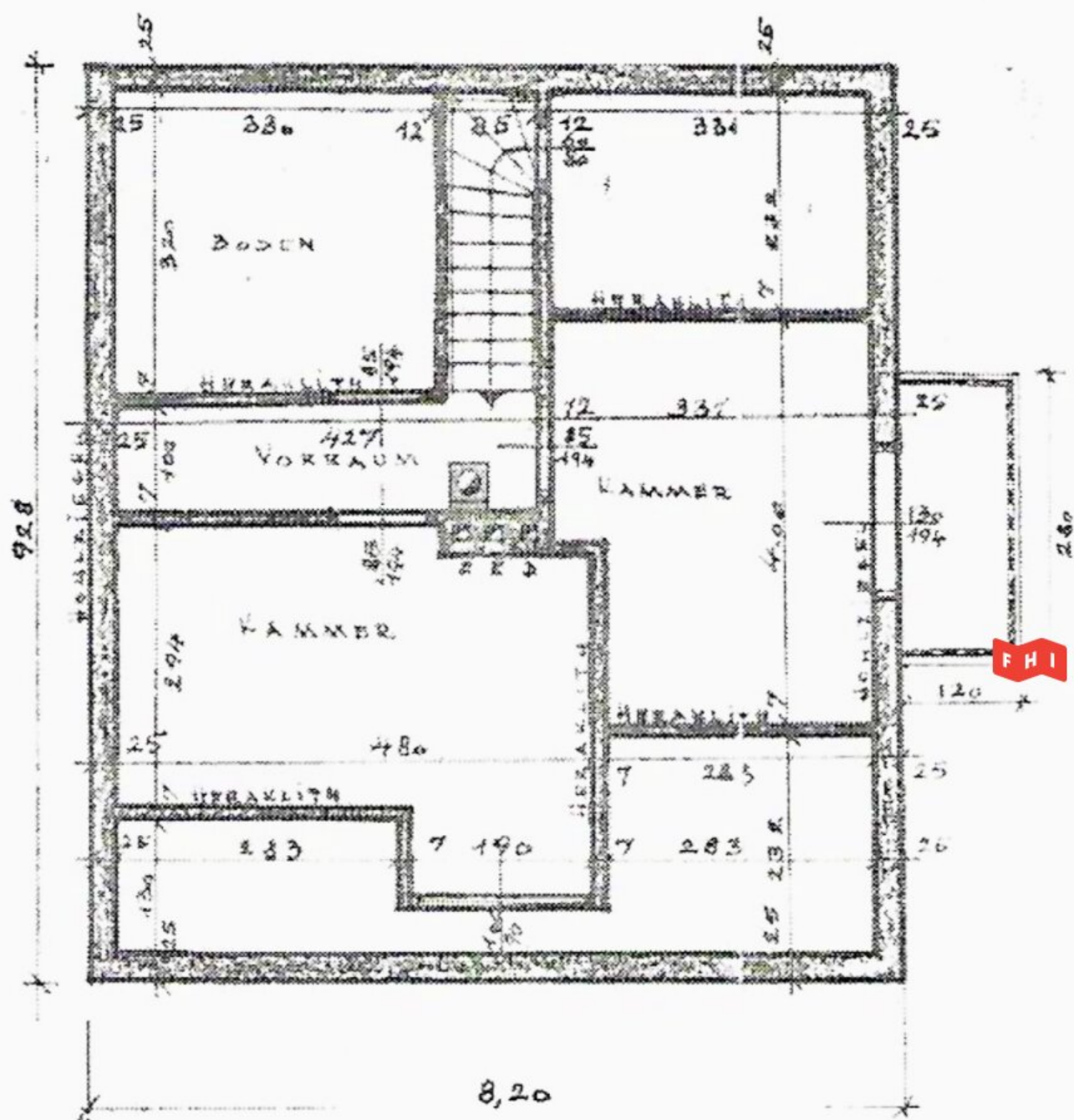




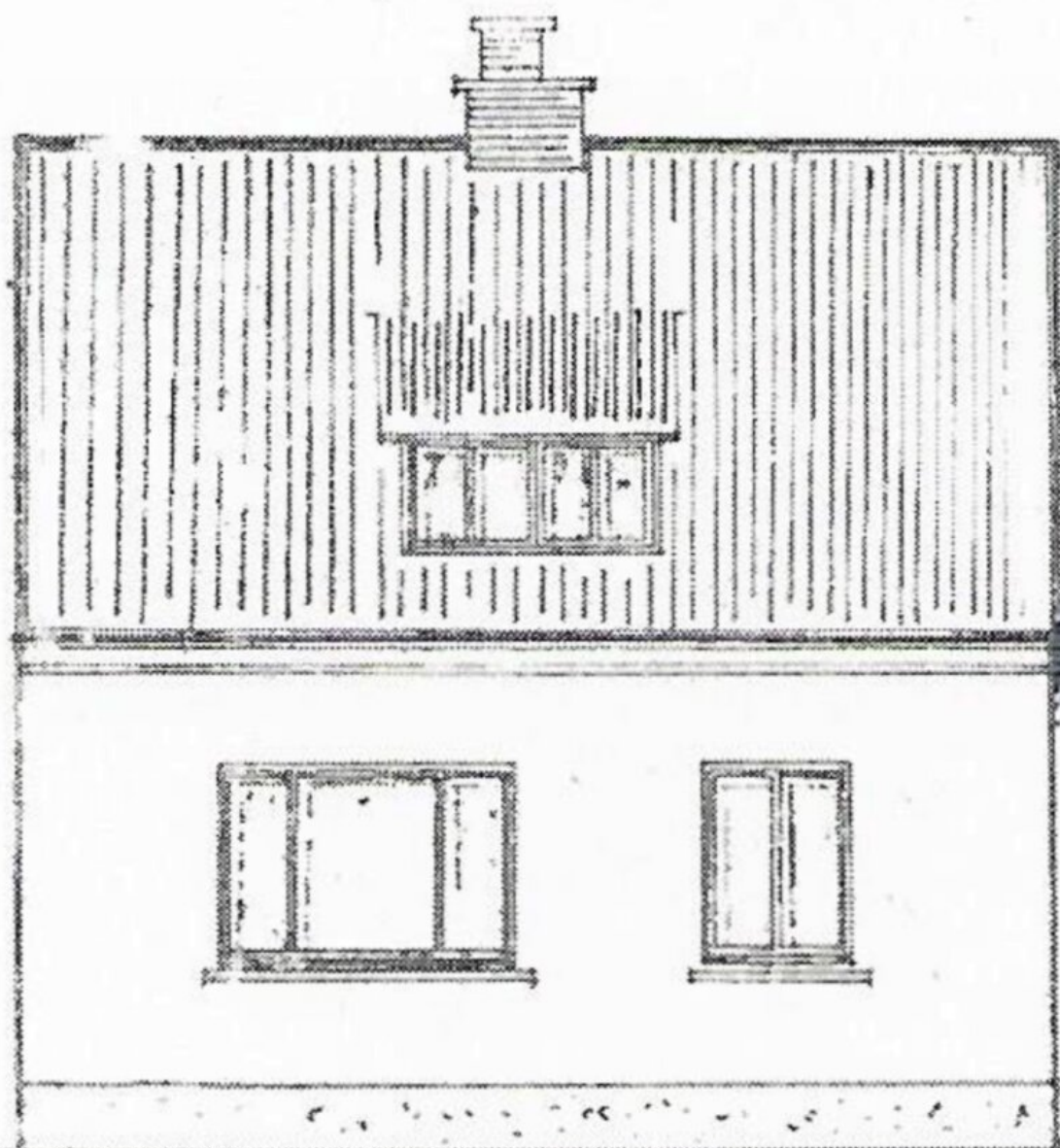




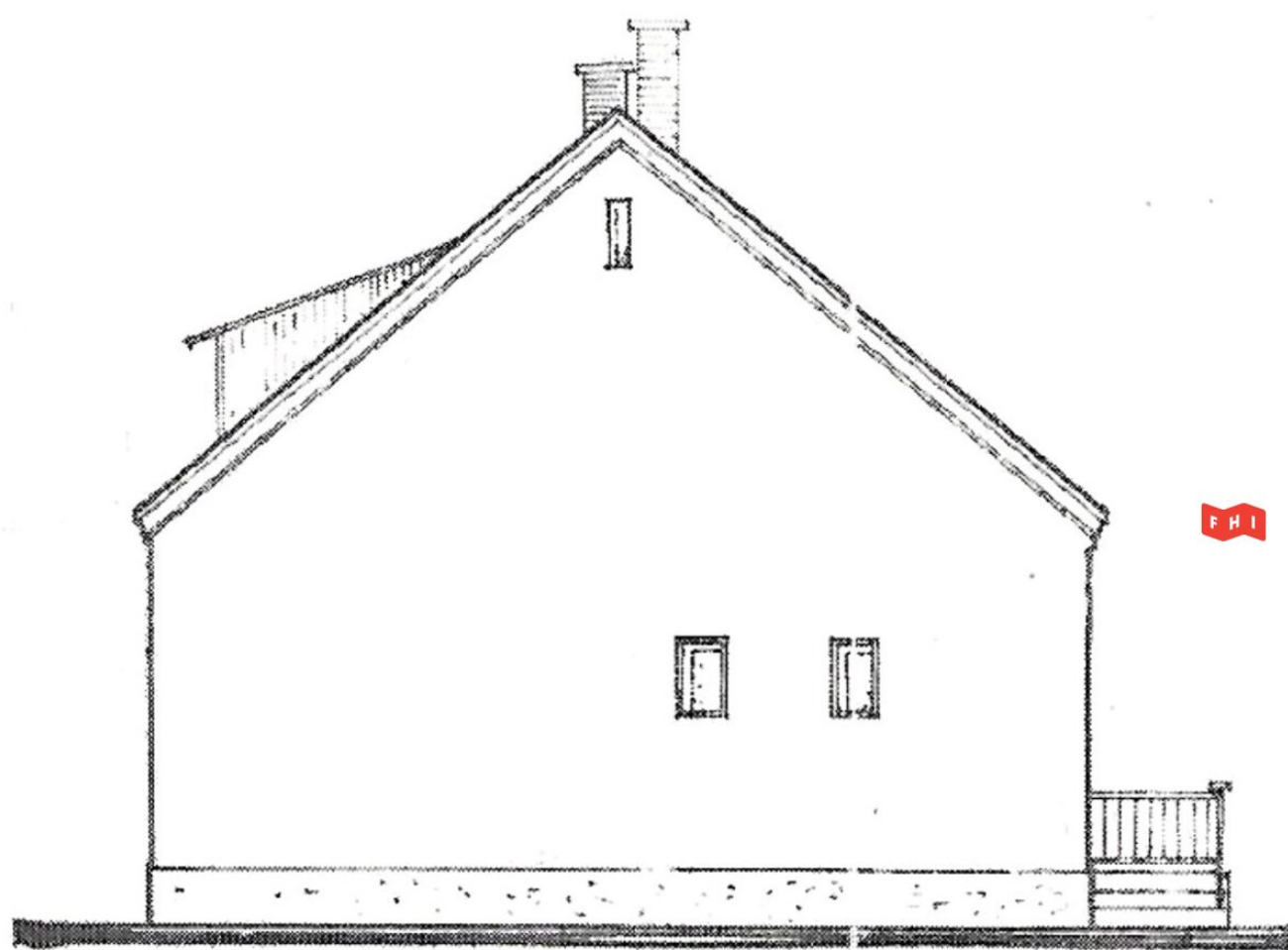
ERDGESCHOSS GRUNDRISS



DACHGESCHOSS-GRUNDRISS



STRASSENANSICHT



GIEBELANSICHT

Objektbeschreibung

In Essling Nähe U2 Aspern Nord gelangt ein renovierungsbedürftiges ca. 110m² Einfamilienhaus Bj. 1958 mit Garage, auf ca. 500m² Grundfläche zum Verkauf.

Das Haus wurde vor ca. 25 Jahren mit neuen Fenstern, Außenjalousien u. gedämmter 5 cm Außenfassade (Renovierung 06/2000) ausgestattet - ein Zubau sowie eine Erweiterung des DG wäre möglich. Das Innenleben des Hauses bedarf Adaptierung und Renovierung.

Die Kostenvoranschläge dafür belaufen sich auf € 100.000,-- aufwärts je nach Aufwand der Investitionsaufwand - im DG Bedarf es einer Komplettsanierung - Dämmung, Ausbau des Dachbodenzimmers, Elektrik, kein Badezimmer vorhanden, eventuell Dachflächenfenster, etc.

Bauklasse W I, höhenbeschränkt auf **6,5m**, offene oder gekuppelte Bauweise, mit besonderen Bebauungsbestimmungen - mögliche verbaubare Grundfläche Haus **ca. 104m²**, erzielbare Wohnnutzfläche ca. **234m²** (ohne Gewähr)

Straßenfront ca. **11-11,5m**, Grundstückstiefe ca. **44/45m**

Aufteilung

EG: Windfang, Vorraum mit Stiegenaufgang ins OG, Wohnzimmer ca. 18,32m², Schlafzimmer ca 14,52m², separate Küche mit Essbereich ca. 12m², Fliesenbad mit Wanne (barrierefreier Einstieg - Renovierung 2008) separates WC.

OG: kleiner Vorraum, 2 Schlafzimmer eines davon mit Gaupe, unausgebautes Dachbodenzimmer - hier wäre noch ein drittes Schlafzimmer im OG machbar, Die Raumaufteilung im OG deckt sich nicht mehr mit dem ursprünglichen Grundriss

Garage-Geräteschuppen: Garage mit Grube, Werkbank u. Dachboden, 2 Geräteschuppen

Ausstattung

Laminat-, Fliesen- u. Teppichböden, gedämmte Fassade, Isoilierglasfenster, Außenjalousien, Gasetagenzentralheizung Vaillant (Therme 01/2012 (letztes Service: 06.02.2024, letzte Abgasüberprüfung durch Rauchfangkehrer: 16.07.2025), Kanalsanierung im Haus 11/2020, Garage mit Werkbank, Arbeitsgrube u. Dachboden, 2 Geräteschuppen, Autoabstellplatz, Hauswasserwerk.

Infrastruktur:

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfes (**Eßling Zentrum**) sowie die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus **99A, 99B** 5 Minuten zur **U2 Aspern Nord** oder Richtung **Eßling-Zentrum**).

Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Kontaktdaten sowie Post- bzw. Firmenanschrift beantwortet werden können!

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

FHI Real Estate 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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <5.250m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.750m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <3.250m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Straßenbahn <2.250m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap