+ Absolute Top-Ruhelage+ Mühlwasser 5 Minuten entfernt + 1444 m² Grundstück + Swimmingpool + 5 Zimmer +

Objektnummer: 1587/64678

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2004
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,00 m²
Nutzfläche:	359,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	165,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 64,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.749.000,00 €

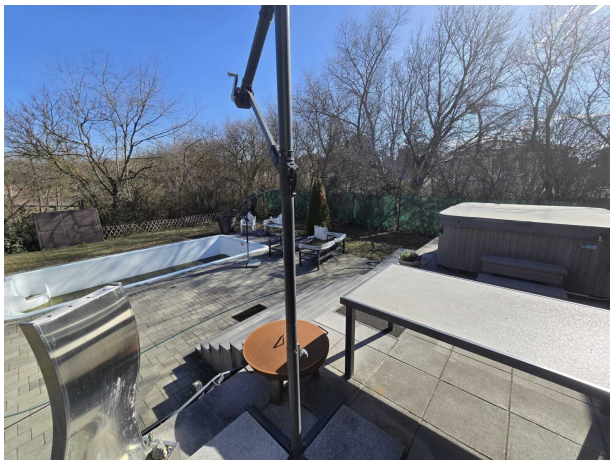
Ihr Ansprechpartner

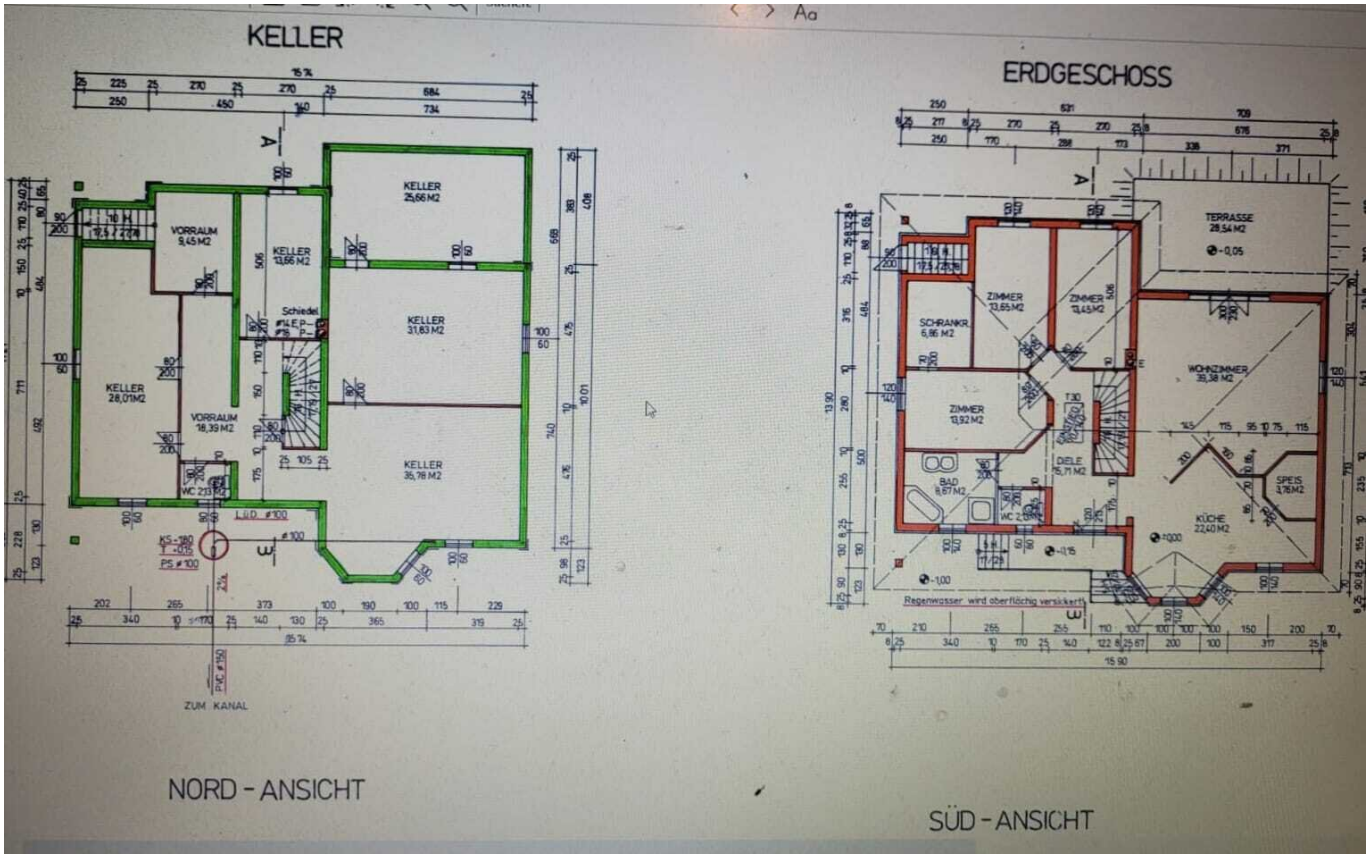
Snezana Benes

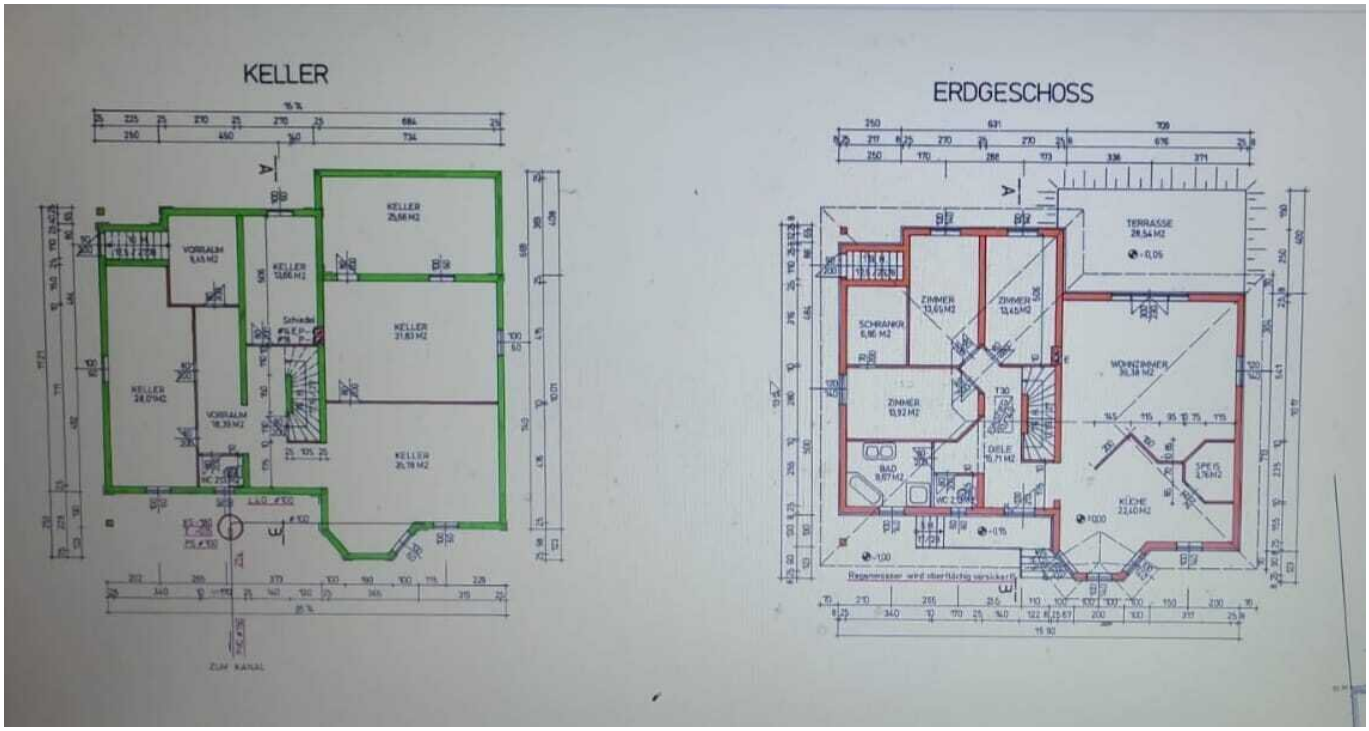
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.




KELLER
VORRAUM 9,45 M2
KELLER 13,66 M2
KELLER 25,66 M2
KELLER 31,83 M2
KELLER 28,01M2
VORRAUM 18,39 M2
KELLER 35,78 M2
Schiedel
WC 2,33 M2
ZUM KANAL
NORD - ANSICHT
ERDGESCHOSS
TERRASSE 28,54 M2
ZIMMER 13,65 M2
ZIMMER 13,45 M2
SCHRANKR. 6,86 M2
ZIMMER 13,92 M2
WOHNZIMMER 35,38 M2
BAD 8,67 M2
DIELE 15,71 M2
SPEIS 3,76 M2
KÜCHE 22,40 M2
Regenwasser wird oberflächig versickert
SÜD - ANSICHT


KELLER
ERDGESCHOSS
KELLER
VORRAUM
KELLER
KELLER
KELLER
VORRAUM
KELLER
ZUM KANAL
TERRASSE
ZIMMER
ZIMMER
SCHRANKR
ZIMMER
WOHNZIMMER
DIELE
BAD
KÜCHE
SPEIS
Regenwasser wird oberflächig versickert

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus vereint moderne Eleganz mit einem Hauch von Natur und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein harmonisches Zuhause. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 144 m² und einer Kellerfläche von 164,91m² haben Sie ausreichend Platz um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen.

Das Haus mit 5 Wohnräume teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß:

Wohnzimmer 39,38m²

Küche mit Esszimmer 22,40m²

Diele 15,71m²

Zimmer 13,45m²

Zimmer 13,65m² mit Schrankraum 06,86m²

Zimmer 13,92m²

Badezimmer 08,67m² mit Dusche und Badewanne

WC 02,13m²

Gesamtfläche: 144,00m²

Terrasse 28,54m²

Keller:

Vorraum 1 09,45m²

Vorraum 2 18,39m²

Raum 1 25,66m²

Raum 2 31,83m²

Raum 3 35,78m²

Raum 4 13,66m²

Raum 5 28,01m²

WC 02,13m²

Gesamtfläche: 164,91m²

Ein weiteres luxuriöses Feature ist der private Swimmingpool, der nicht nur in den heißen Sommermonaten für Erfrischung sorgt, sondern auch als Platz für gesellige Grillabende oder entspannte Stunden mit der Familie dient.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit dem Bus gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt, wo Ihnen das pulsierende Leben Wiens mit seinen kulturellen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten offensteht. Zudem befindet sich ein Supermarkt in unmittelbarer Nähe, was Ihnen die tägliche Besorgungen erleichtert und Ihnen Zeit spart.

Ausstattung:

- Fußbodenheizung

- voll unterkellert (inklusive Terrasse)

- Swimmingpool (beheizbar mit Luftwärmepumpe)

- Wärmedämmung 8 cm

- Extra Gartenhaus mit ca 50m²

- Whirlpool

Es gibt auch die Möglichkeit für ein Neubauprojekt:

Baubewilligung und Einreichplan für ein neues Bauprojekt auf 3 Ebenen + Dachgeschoss sind ebenfalls vorhanden:

Bauprojekt laut Einreichplan:

+ Wohnnutzfläche: ca. 485,10 m² (EG, 1. Stock, 2. Stock, DG)

+ Stellplätze in Garage vorhanden.

+ Bebaubare Fläche: 15x15 = ca. 225 m²

Fakten:

- Bauklasse 1. kann bis 6,5 m Höhe offen bebaut werden.

Bei Interesse erhalten Sie noch weitere Dokumente bezüglich des Neubauprojektes.

Kaufpreis: € 1.749.000,- geldlasten- und bestandsfrei

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: +43 (0)699 116 08 706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap