SONNENDURCHFLUTETER BUNGALOW IN BESTLAGE

Objektnummer: 3411

Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1957
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	450,00 m²
Keller:	86,00 m²
Kaufpreis:	2.200.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Stanzel & Co Immobilien GmbH

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05

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

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Sonniger 152m² großer Bungalow auf 650m² ebenem, südwestseitigem Grund mit 109m² Keller

(BJ 1957)

(Wintergarten / Eingang, großes Vorzimmer, großes Wohnesszimmer, große Wohnküche, Speis, Hofterrasse, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 WCs, 2 Keller & 2 PKW - Stellplätze)

--- 2017 hochwertig renoviert ---

Durch einen 5m² großen Wintergarten gelangt man in das 32m² große Vorzimmer. Das südwestseitige 36m² große Wohnesszimmer verfügt über einen direkten Zugang zur westseitigen Gartenterrasse mit Markise sowie in den dahinterliegenden ca. 450m² großen ebenen, westseitigen Garten.

Die moderne 10m² große Küche ist mit einem Elektroherd mit Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühlgefrierkombination ausgestattet und anschließend befindet sich die Speis. Das 25m² große und das 17m² große Schlafzimmer sind ostseitig orientiert. Das 13m² große Schlafzimmer ist südseitig und verfügt über einen Zugang zu einer netten Patioterrasse, welche mit einer Markise versehen ist. Das Bad ist mit einer Eckwanne, einem Fenster, einem Waschbecken mit Unterschrank, Spiegelschrank + Beleuchtung, Dusche, Bidet und WC ausgestattet. Des Weiteren gibt es ein separates WC mit Fenster und Handwaschbecken.

Der **Keller ist gesamt ca. 86m² groß** und teilt sich in zwei Teile. Im Bereich des ca. 60m² Wohnkellers befindet sich ein 16m² großer Raum mit Fenster, ein 12m² großer Raum sowie ein 12m² großes Badezimmer und der 12m² große Heizraum.

Der zweite Teil des Kellers hat ebenso ein Fenster und kann als Hobbyraum genutzt werden.

Ein Stellplatz für zwei PKWs (hintereinander) befindet sich am Grundstück.

Laut dem aktuellen Flächenwidmungsplan besteht die Möglichkeit, die Immobilie durch ein weiteres Stockwerk zu erweitern.

Das Haus ist nicht bestandsfrei - es wird mit Wohnrecht des Eigentümers (geb. 1937) verkauft!

Infrastruktur: Es gibt eine sehr gute Anbindung in die City mit den Straßenbahn 38 auch die

U-Bahn-Station U6 Nussdorfer Straße ist sowohl mit der Straßenbahn als auch zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Die Buslinien 10A und 35A sind im direkten Umfeld gelegen. Auf der Billrothstraße gibt es eine Apotheke, einen Billa sowie einen DM und ein Eurospar ist in zwei Straßenbahnstationen erreichbar. Mit dem PKW erreicht man in Kürze sowohl die Krottenbachstraße, die Billrothstraße als auch die Obkirchergasse. Auf der Obkirchergasse befindet sich ein Hofer, Eduscho, der Sonnbergmarkt, ein Billa und Bipa. In der Krottenbachstraße gibt es einen Billa Plus sowie eine Apotheke und eine Trafik. Mit dem Auto ist die Innenstadt in 20 Minuten und der Flughafen Wien in 40 Minuten bestens erreichbar. Das Q19 ist das nächstgelegene Einkaufszentrum und in etwa 10 Autominuten erreicht. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

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

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap