

Stilvolles Traumhaus auf Eigengrund nahe Alter Donau



Objektnummer: 960/71462

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,55 m ²
Nutzfläche:	177,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	61,75 m ²
Heizwärmebedarf:	C 74,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



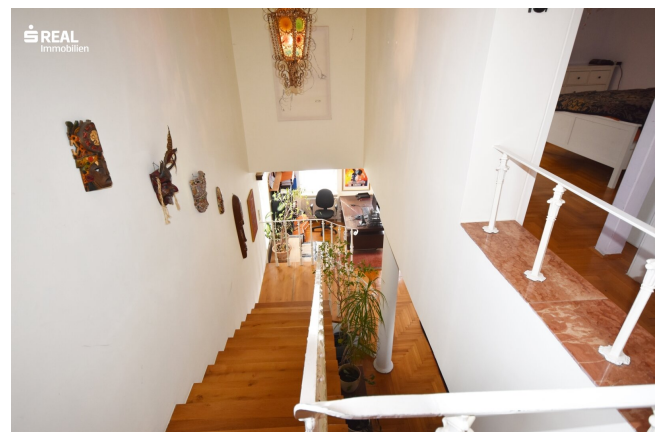
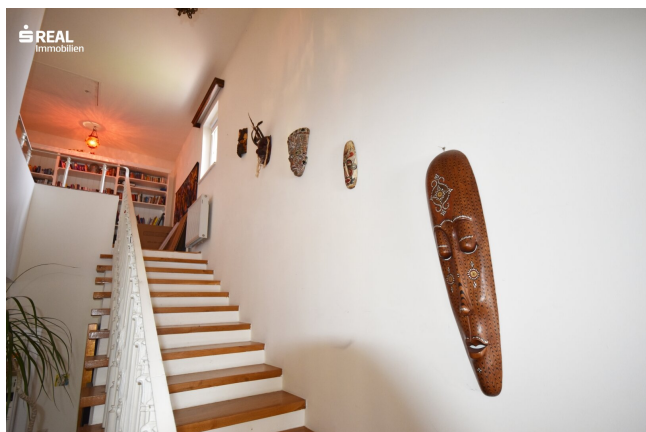
Thomas Aschauer

Region Wien & NÖ Ost

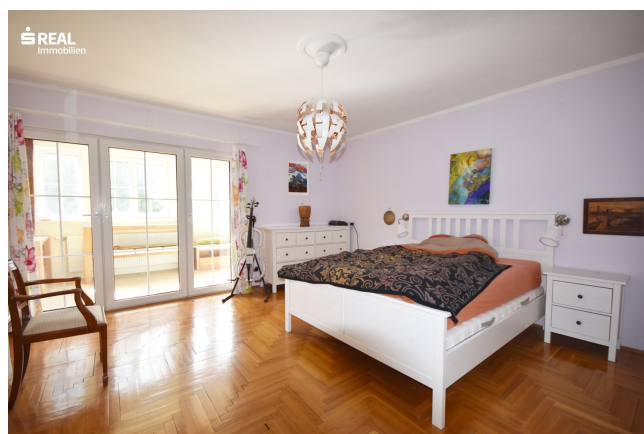


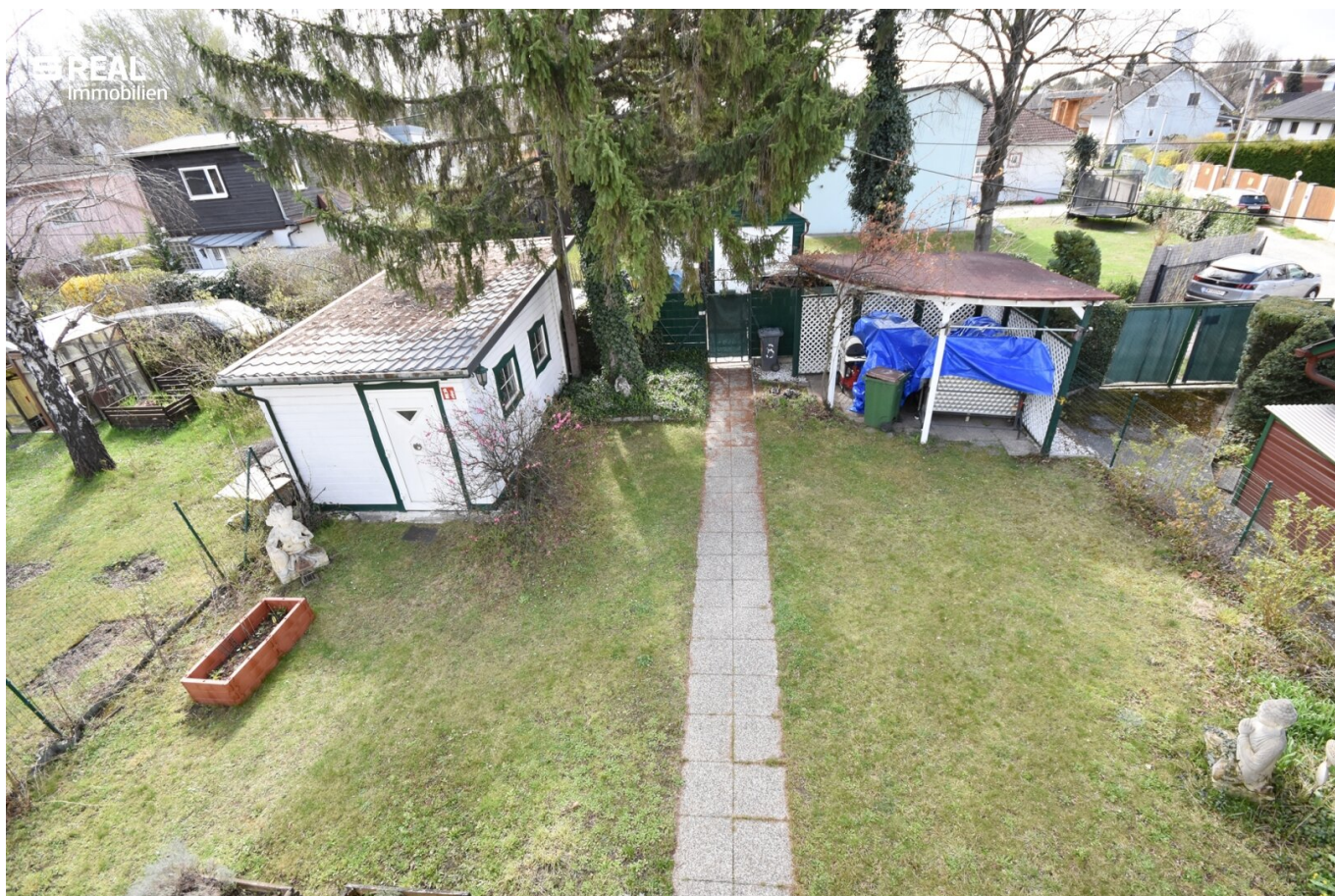








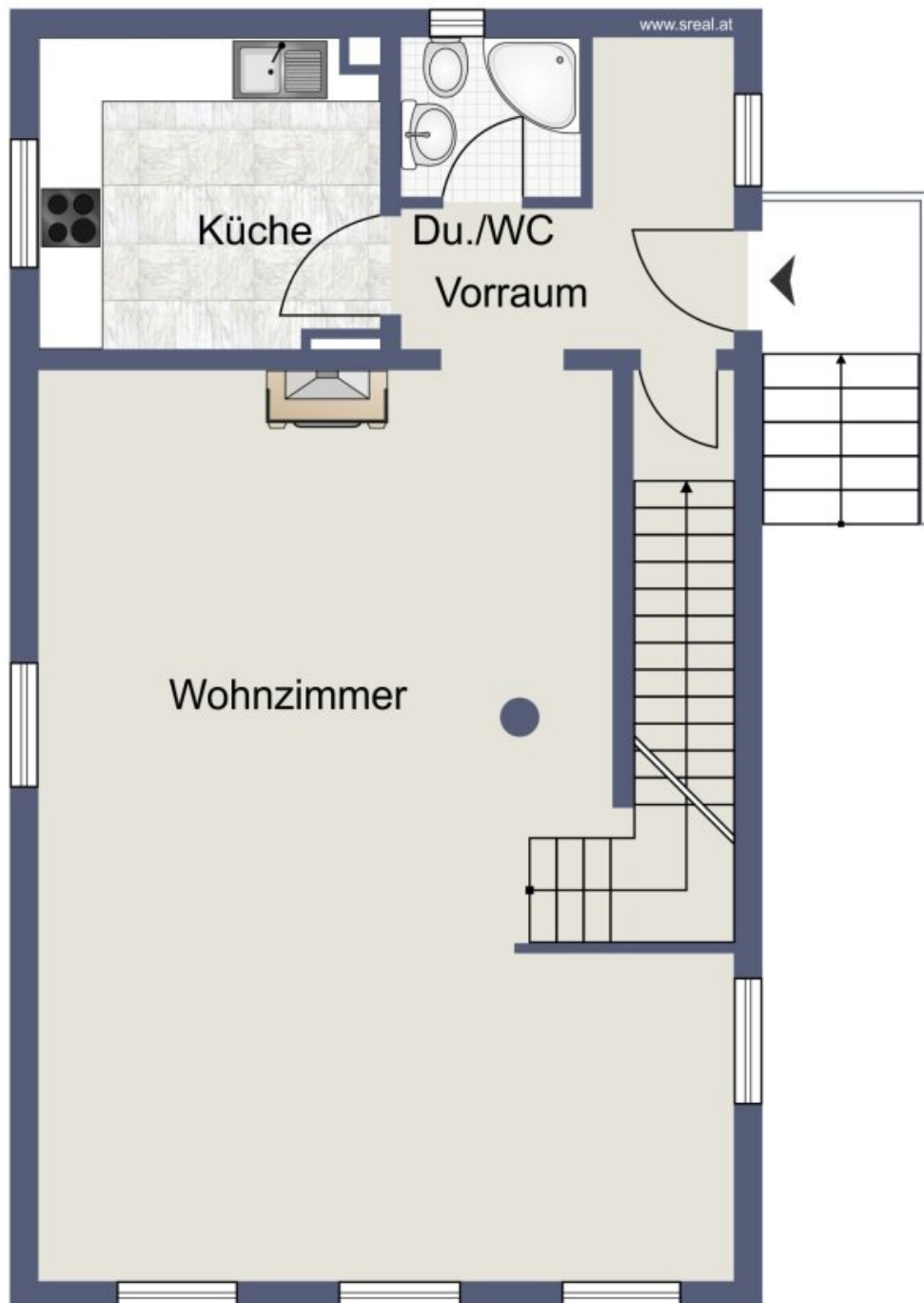


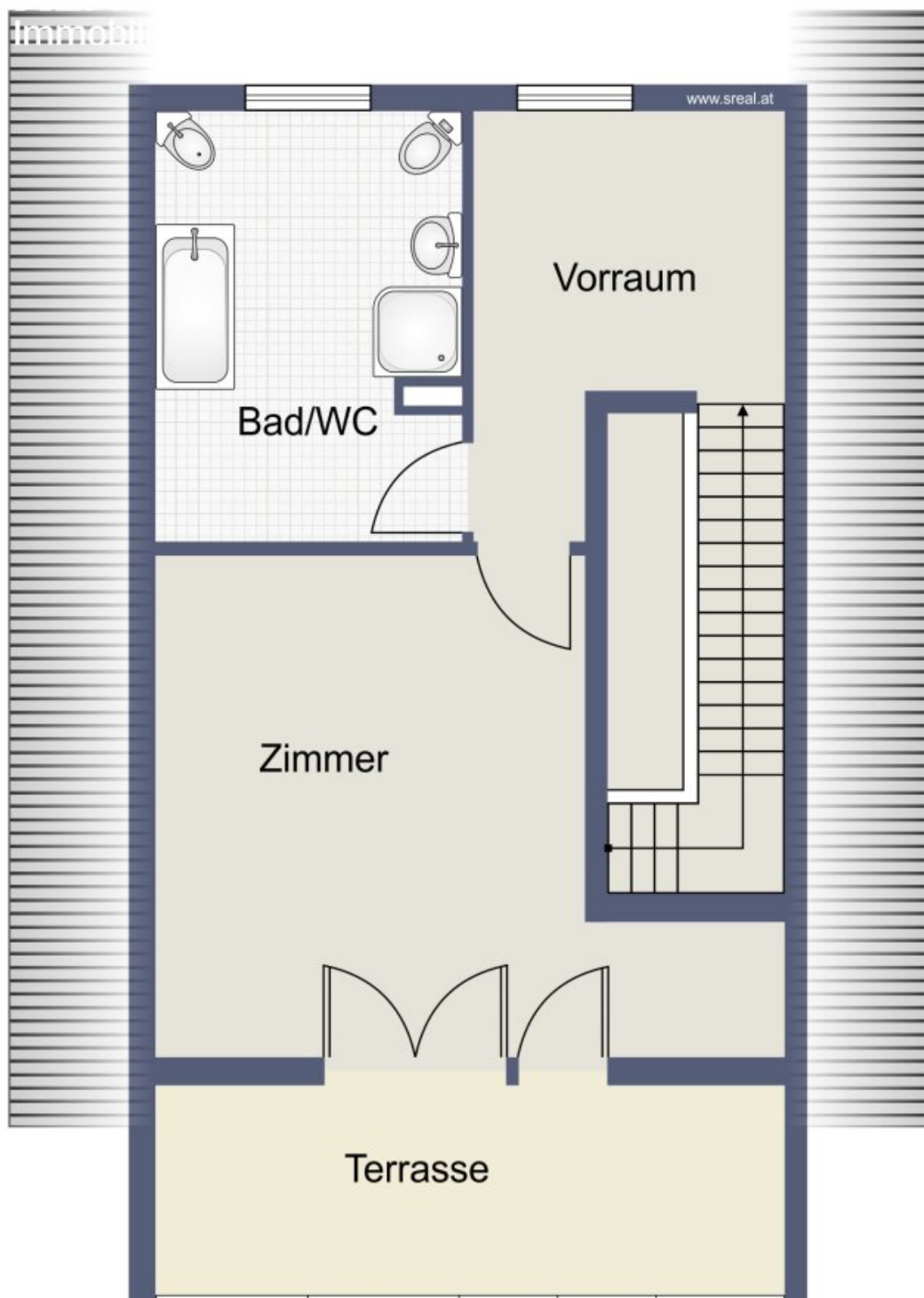


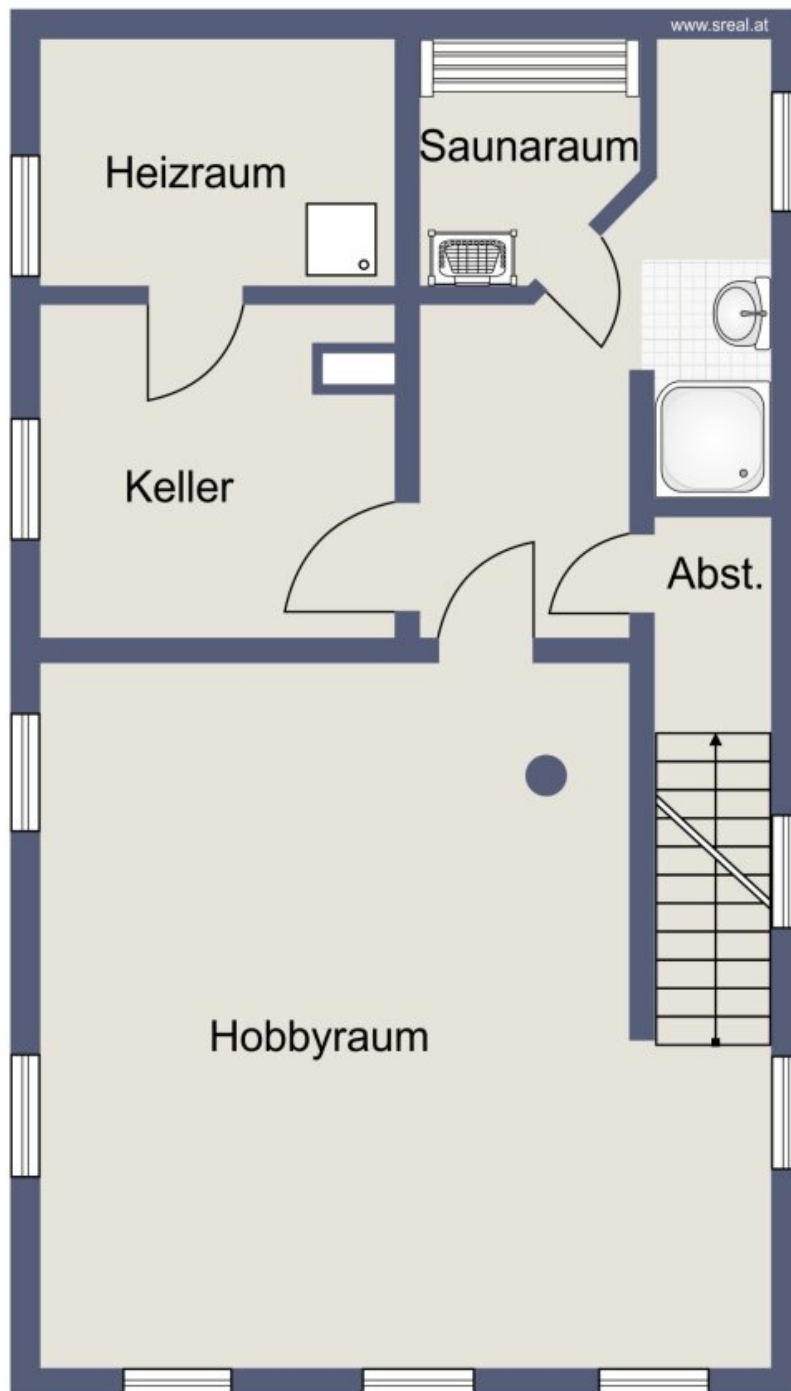


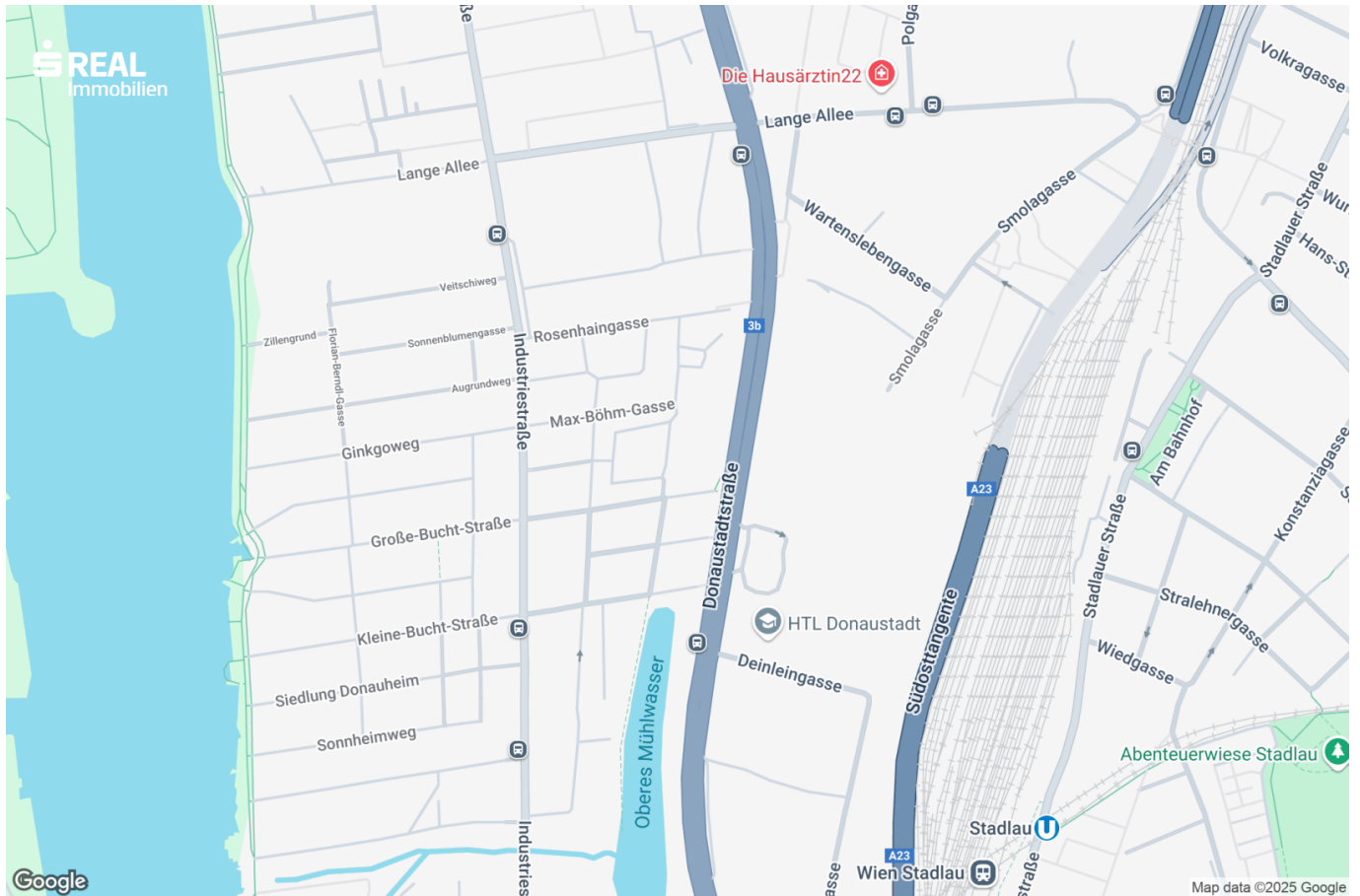












Objektbeschreibung

Sie suchen nach einem **charmanten Wohnparadies** in einer der **gefragtesten Gegenden** nahe dem Freizeitparadies Alte Donau? Dann sollten Sie sich diese **einzigartige Gelegenheit** nicht entgehen lassen.

Es erwartet Sie eine wirklich tolle Immobilie auf **ca.394 m² Eigengrund** nur **wenige Gehminuten** von der Alten Donau entfernt. Auch für die nächsten Generationen ist diese Liegenschaft als wertbeständige Anlage des Grundstücks mit der **Widmung GS 80 m²** verbaubarer Fläche ein sinnvolles Investment.

Das gegenständliche Haus **Einreichplan ca.1994** wurde von dem jetzigen Eigentümer liebevoll eingerichtet und gepflegt. Aufgrund der großzügigen Raumaufteilung bietet sich bei Bedarf die Nutzung als Wohn und Arbeitskonzept ebenfalls an.

Auf folgender Raumaufteilung können Sie sich nach eigenen Wünschen voll entfalten:

EG:

- Vorraum mit separatem WC und Dusche
- funktionelle ca.8 m² große Einbauküche, zeitlose Bodenfliesen, Einbaugeräte und Fenster
- großzügiger ca.44 m² großer, heller Wohn/Essbereich mit stilvollem Parkettboden - ein Highlight ist der beeindruckende Kachelofen, der dem Raum einen besonderen Wohlfühlfaktor beschert

OG:

- Vorraum mit genügendem Stauraum und Aufgang auf den Dachboden (zusätzlicher Stauraum)
- Master Badezimmer ca.13 m² mit toller Optik im italienischen Stil, Badewanne und WC
- Schlafzimmer ca. 22 m² groß mit großflächigen Fenster und Zugang auf die verglaste helle Terrasse ca.11m² mit tollem Ausblick

Das Haus ist zusätzlich voll unterkellert.

Derzeit sind im Keller eine Sauna mit Dusche, ein kleines Schlafzimmer, der Heizraum mit Vaillant Gasgerät sowie ein toller, großer Hobbyraum ca.33 m² in Nutzung.

Im schönen Gartenbereich gibt es eine gemütliche Laube und einen praktischen Geräteschuppen / Garage als Nebengebäude.

Bitte nutzen Sie die Möglichkeit für einen ersten Eindruck mittels unseren 3D Rundgangs.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3111951?accessKey=67c3>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Sollten Sie an diesem attraktiven Objekt Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

Die **Vertragsserrichtung und Treuhandabwicklung** ist gebunden an RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien. Die Kosten hierfür betragen 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn² der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m



Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.