

? Einfamilienhaus in Toplage von Wiener Neudorf!



Objektnummer: 5390

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m ²
Nutzfläche:	343,90 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	417,00 m ²
Keller:	118,50 m ²
Kaufpreis:	619.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

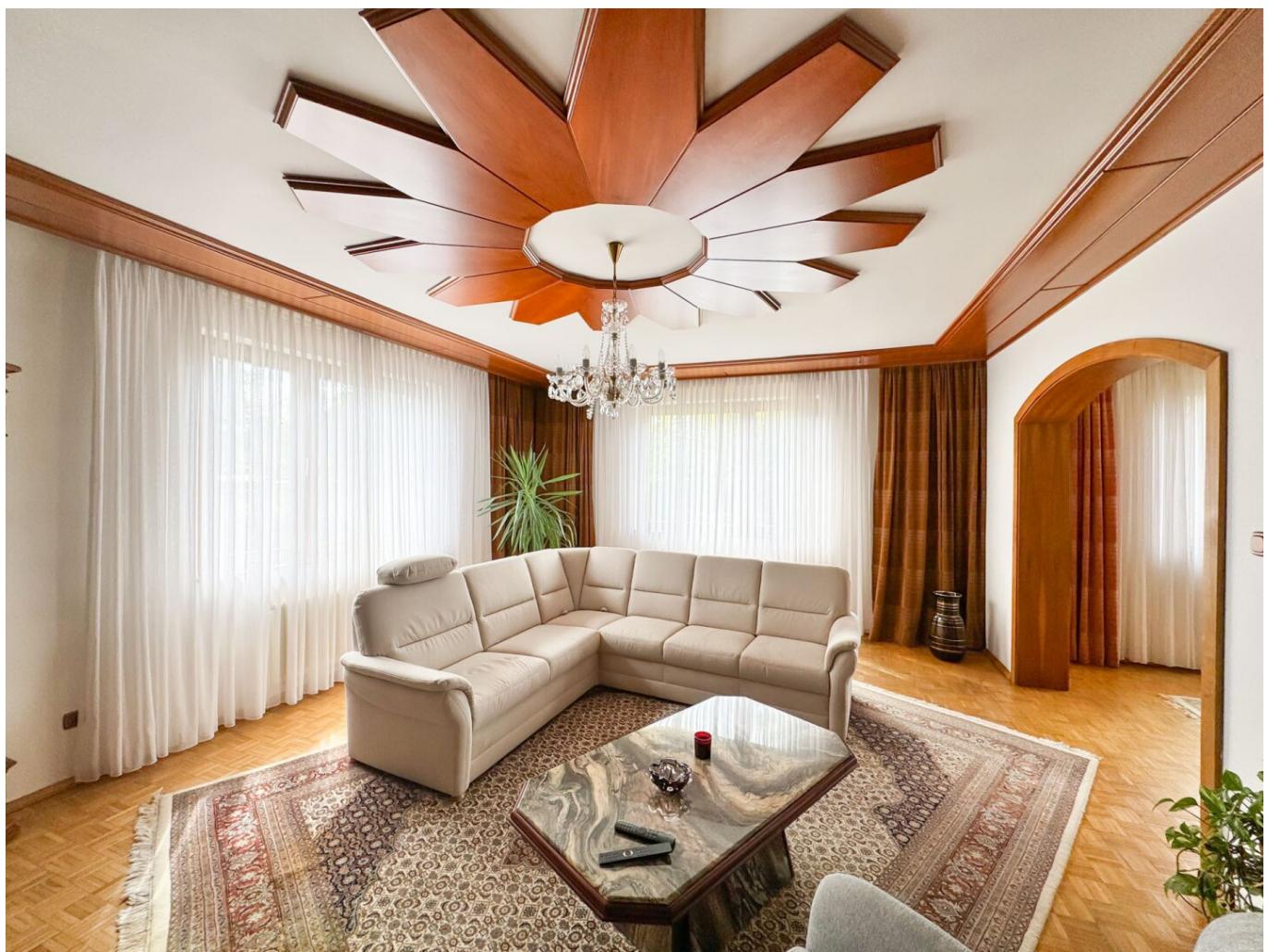
Ihr Ansprechpartner



Ömer Uyar

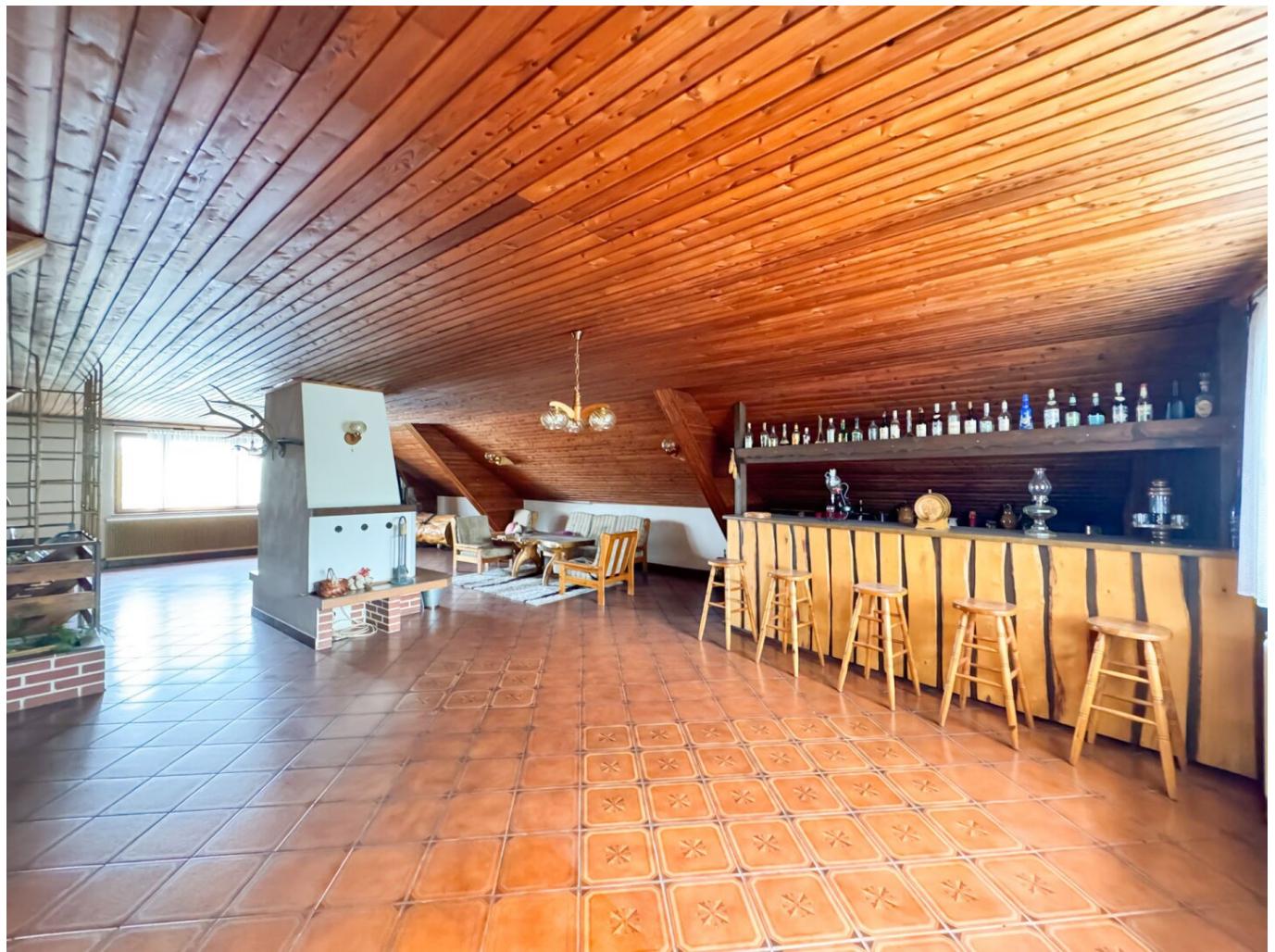
Immobilienquartier
Lechnerstraße 18/6
1030 Wien



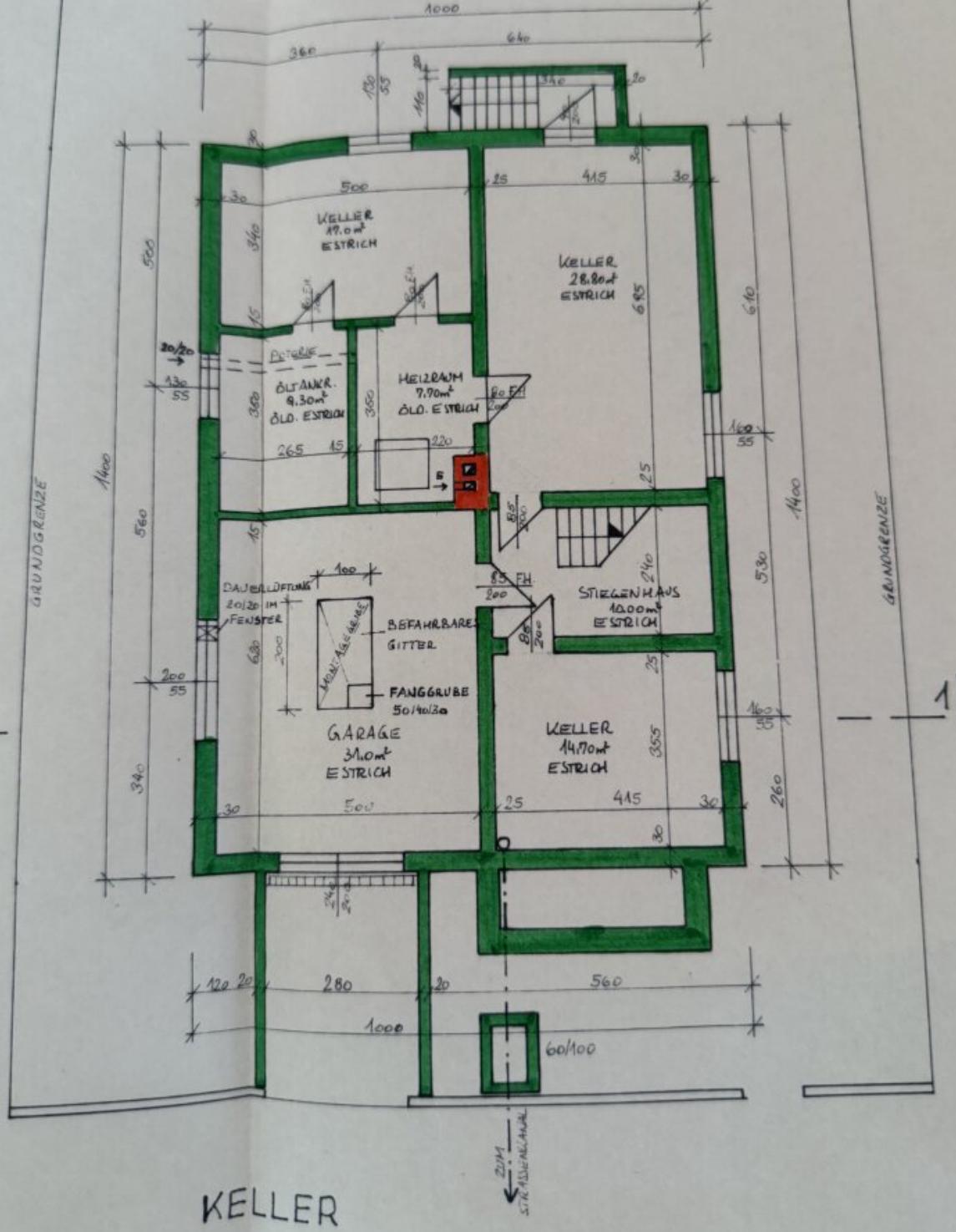




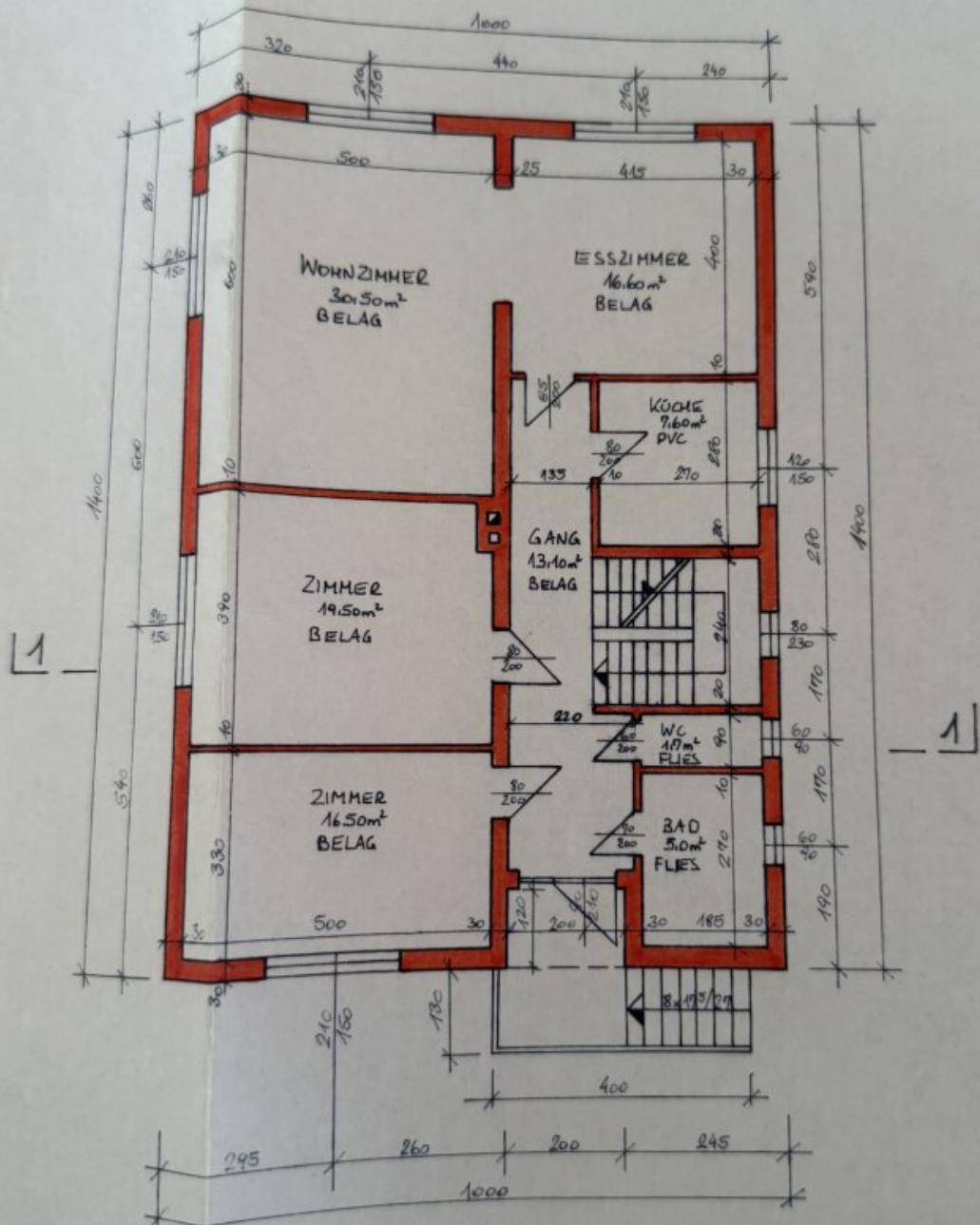




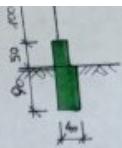




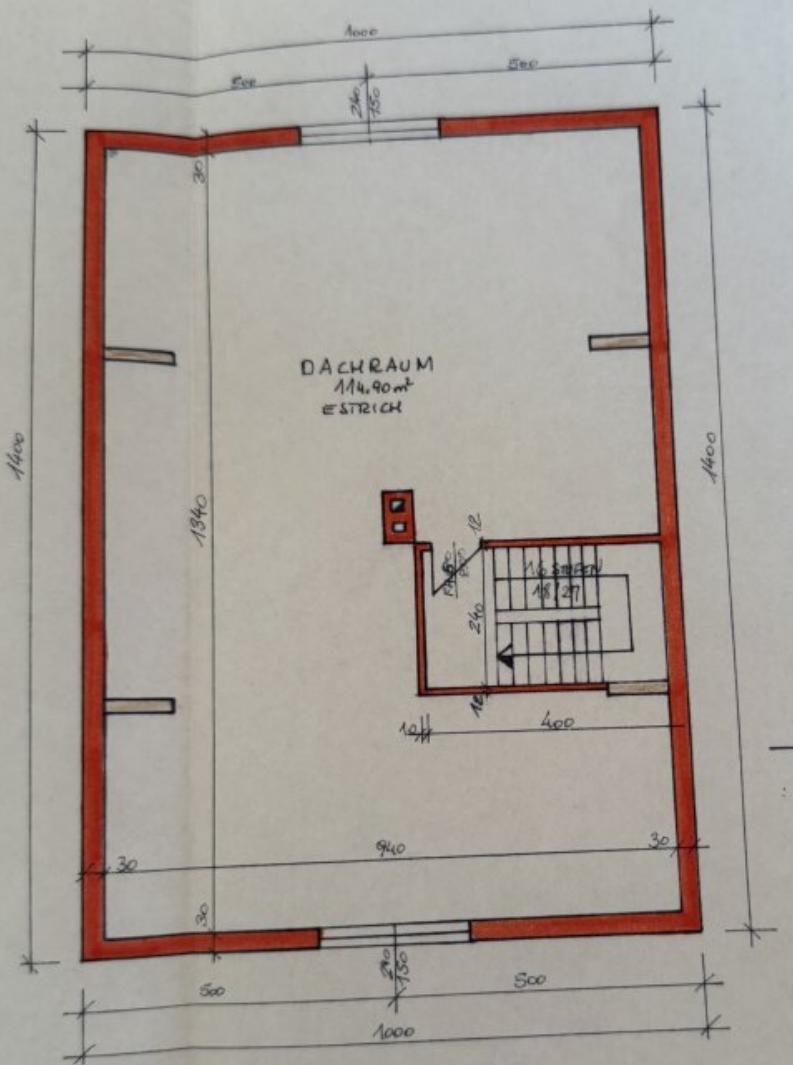
EIN.



ERDGESCHOSS



EINFRIEDUNG



LEGENDE

-  MAUERWERK
 BETON
 STAHLBETON
 HOLZ

DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

? Einfamilienhaus in Toplage von Wiener Neudorf

Kaufpreis: € 619.000

Grundstücksfläche: 612 m²

Nutzfläche: ca. 340 m²

Baujahr: 1970er

Heizung: Ölzentralheizung

Keller: Vollunterkellert (ca. 118,5 m²)

Zustand: Gute Bausubstanz, modernisierungsbedürftig, hohes Gestaltungspotential

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 110 m²)

- Großzügiger Eingangsbereich mit Kellerzugang
- Schlafzimmer (ca. 16,5 m²)
- Weiteres Schlafzimmer (ca. 20 m²)
- Wohn- und Essbereich (zusammen ca. 47 m²)
- Separate Küche
- Badezimmer mit Eckwanne und Dusche
- Separate Toilette

Obergeschoss (ca. 114,9 m²)

- Großer offener Dachboden, individuell teilbar

Kellergeschoß (ca. 118,5 m²)

- Kellerraum (28,8 m²)
- Heizraum (7,7 m²)
- Abstellraum (ca. 10 m²)
- Stauraum (17 m²)
- Zwei weitere Kellerräume (gesamt ca. 45 m²)

Besonderheiten

- Eigener **Hausbrunnen**
- **Viel Platz und Ausbaupotential**
- **Ruhige, gefragte Lage**

Infrastruktur

- Kindergarten & Volksschule: ca. 500 m
- Supermarkt: ca. 5 Minuten zu Fuß
- Badner Bahn: ca. 10 Minuten zu Fuß
- Bushaltestelle (Linie 214, Eumigweg): ca. 7 Gehminuten

Kontakt

? **Herr Uyar** – 0699 171 05 918 – ?? uyar@immobilienquartier.at

? **Herr Bigus** – 0699 12 47 15 92 – ?? bigus@immobilienquartier.at

Immobilienquartier OG ist als Doppelmakler tätig. Alle Angaben erfolgen ohne Gew

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <9.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap