

# GENERATIONENHAUS AUF SUPERÄDIFIKAT



**Objektnummer: 7320/384**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Regina Degen**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

H +43 676 3919107

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

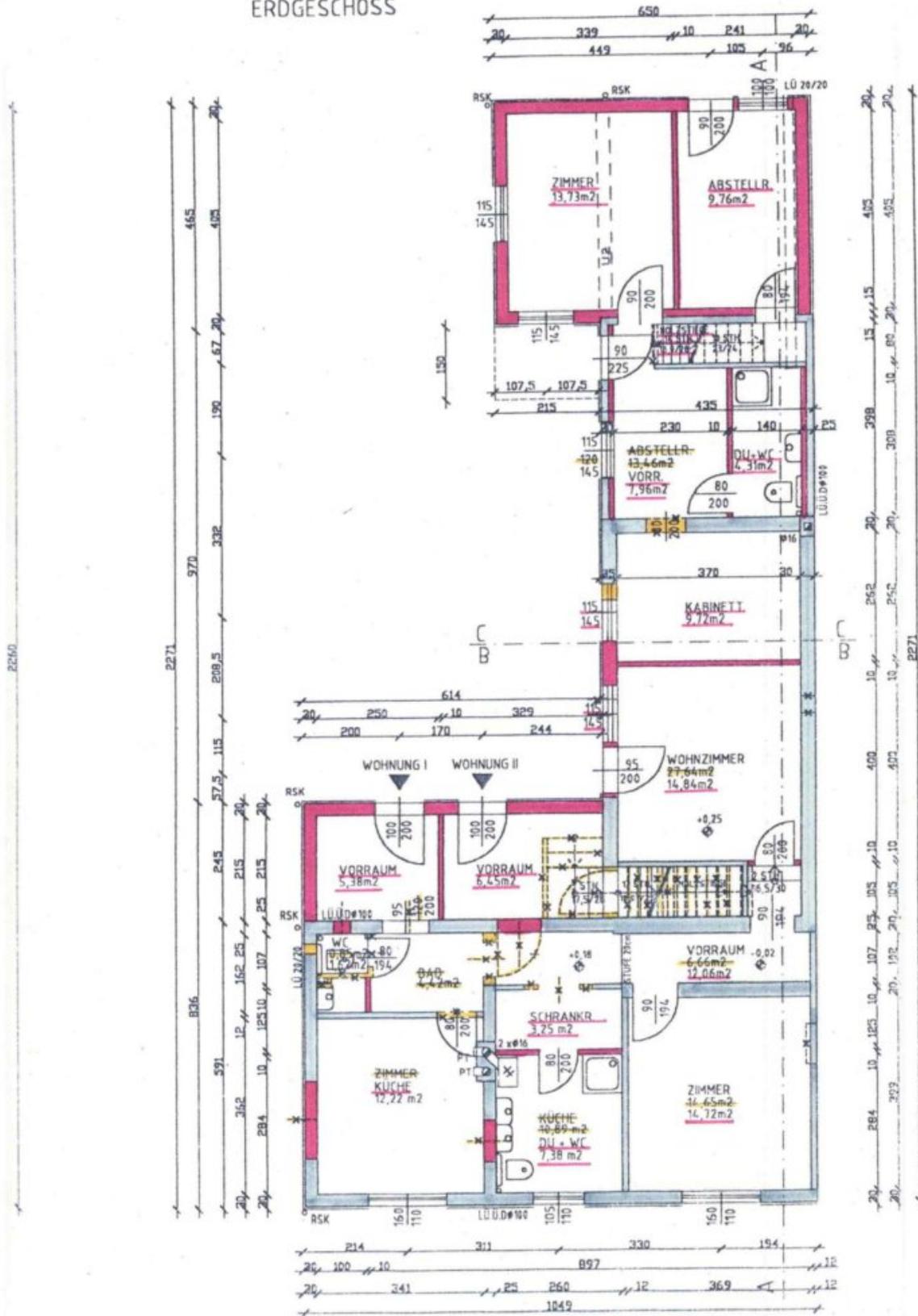




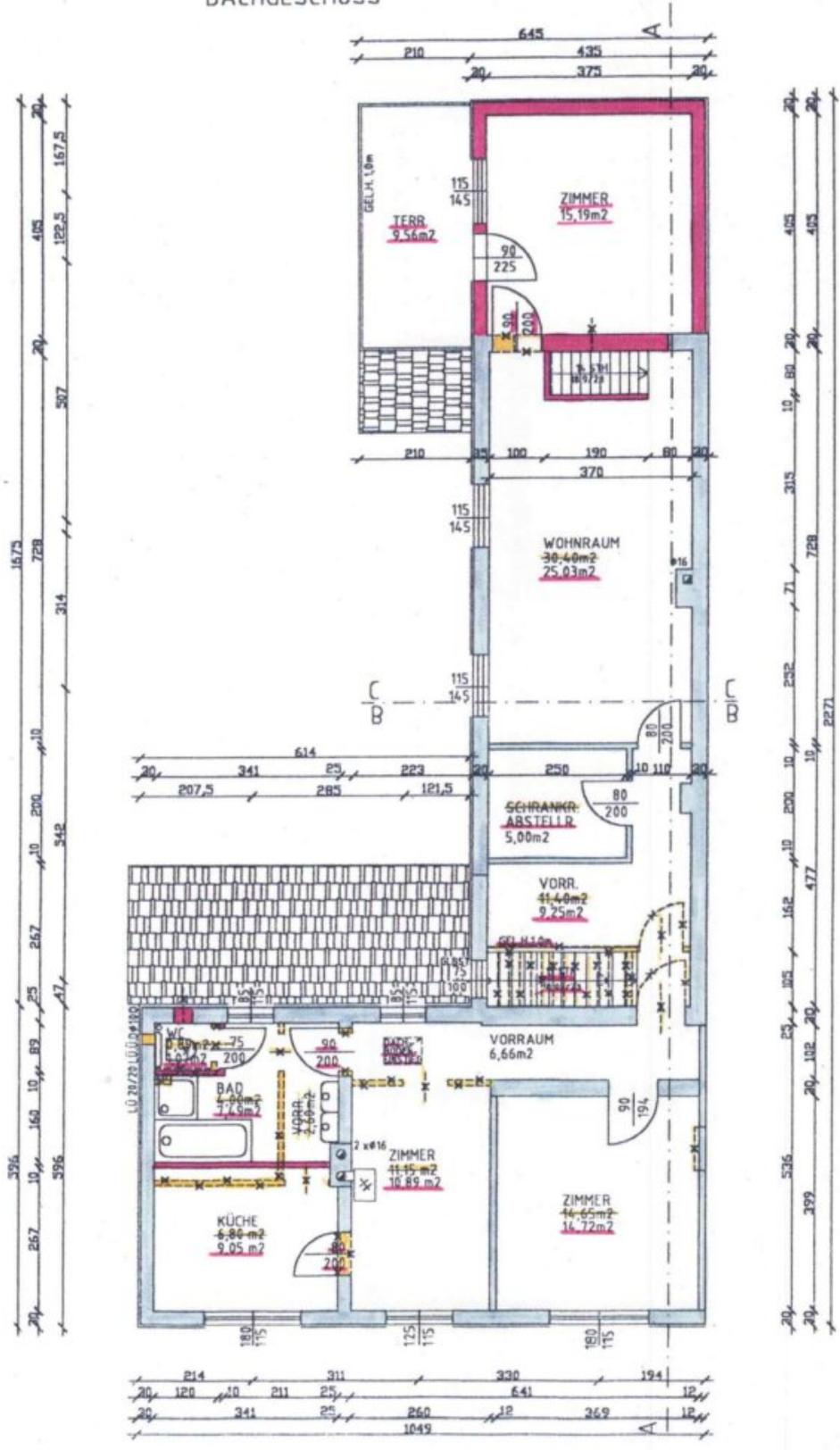




# ERDGESCHOSS



# DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Im Nordosten von Floridsdorf liegt der Stadtteil Leopoldau, welcher durch das angrenzende Marchfeld viele Möglichkeiten für Sport- und Freizeitaktivitäten bietet.

Die Besonderheit ist der Pool (3x7m) umgeben von einer großzügigen und gepflegten Gartenfläche, welche zum Verweilen einlädt!

Erbaut im Jahre 1977 in Ziegelmassiv, die Fenster wurden in den 90er Jahren erneuert, 2002 wurde die Elektrik erneuert sowie die Fußböden. Zubau und Dachausbau wurde ebenso im Jahre 2002 gemacht.

### Raumaufteilung:

Alle 3 Wohneinheiten sind getrennt begehbar, wobei sich 2 Wohneinheiten im EG befinden und einen direkten Zugang zum Garten haben und 1 WE im OG.

**Wohneinheit 1** im EG eine 1 Zimmer-Wohnung mit ca. 27m<sup>2</sup> mit Küche, Zimmer, Bad, WC, Abstellraum

**Wohneinheit 2** im EG mit ca. 87m<sup>2</sup> mit Küche, 2 Zimmer, 1 Kabinett, Bad, WC und Schrankraum

**Wohneinheit 3** im OG mit ca. 104m<sup>2</sup> mit Küche, Esszimmer, 3 Zimmer, Bad, 2WC's und Balkon

Auf der großzügigen Terrasse mit Blick in den Garten lassen Sie den Abend beim Grillen ausklingen!

Gasetagenheizung

Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgestattet.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelgarage sowie ein überdachter Abstellplatz.

Diese Liegenschaft wird bis 31.12.2031 unverändert verpachtet - die Pacht beträgt pro Jahr € 986,93. Die Verträge werden nach Ablauf wieder verlängert.

Die Abgaben belaufen sich im Monat auf € 137,00 (Kanal, Wasser, Abfallwirtschaft, Grundsteuern)

Rauchfangkehrer jährlich € 74,00

Regina Degen freut sich über Ihre Kontaktaufnahmen für weitere Informationen und Besichtigungen!

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 <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap