

**Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage -
perfekt für Ihr Eigenheim in 1210 Wien!**



Terrasse

Objektnummer: 6547/3982

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spitzweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m ²
Nutzfläche:	240,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	79,42 m ²
Heizwärmebedarf:	E 176,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,70
Kaufpreis:	500.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



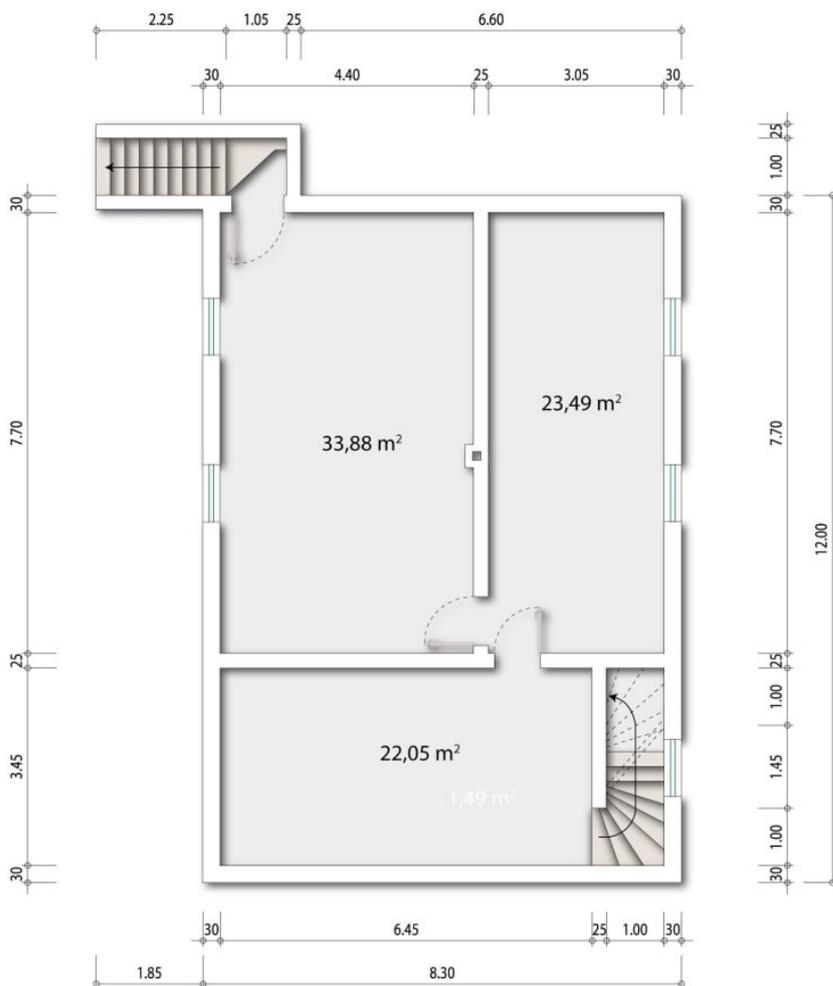
Rene Sezgin





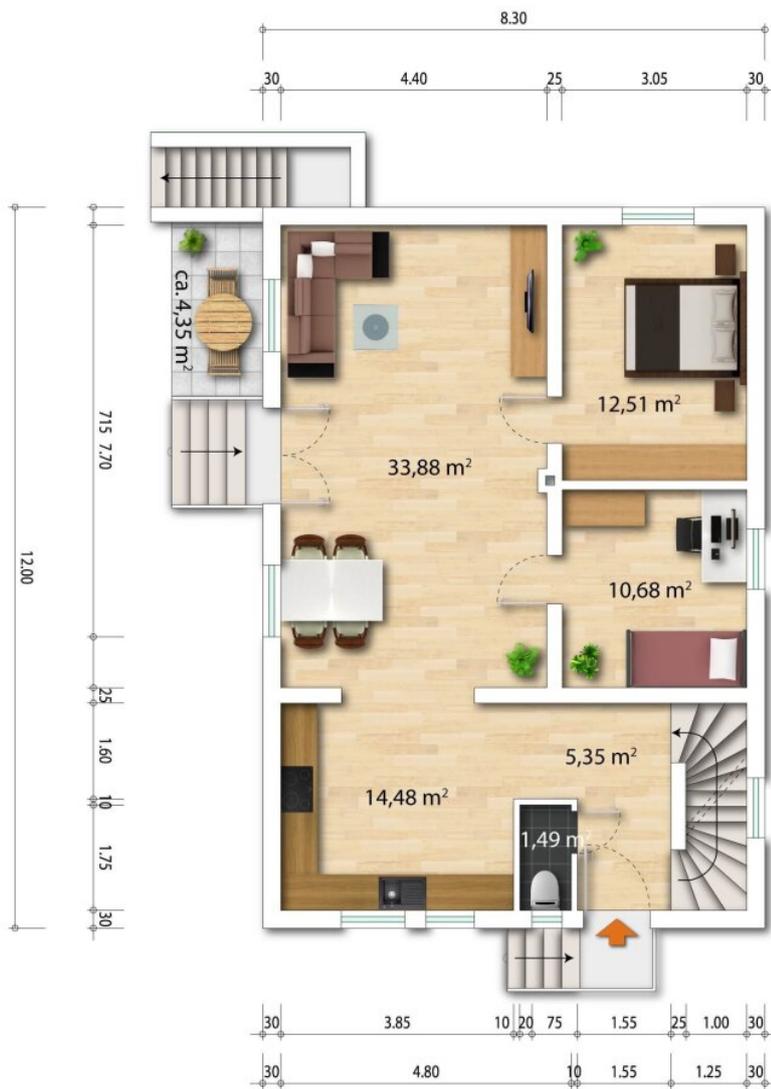






Keller	33,88 m ²
Keller	23,49 m ²
Keller	22,05 m ²
Gesamt	79,42 m²

Alle Angaben sind Circa-Angaben



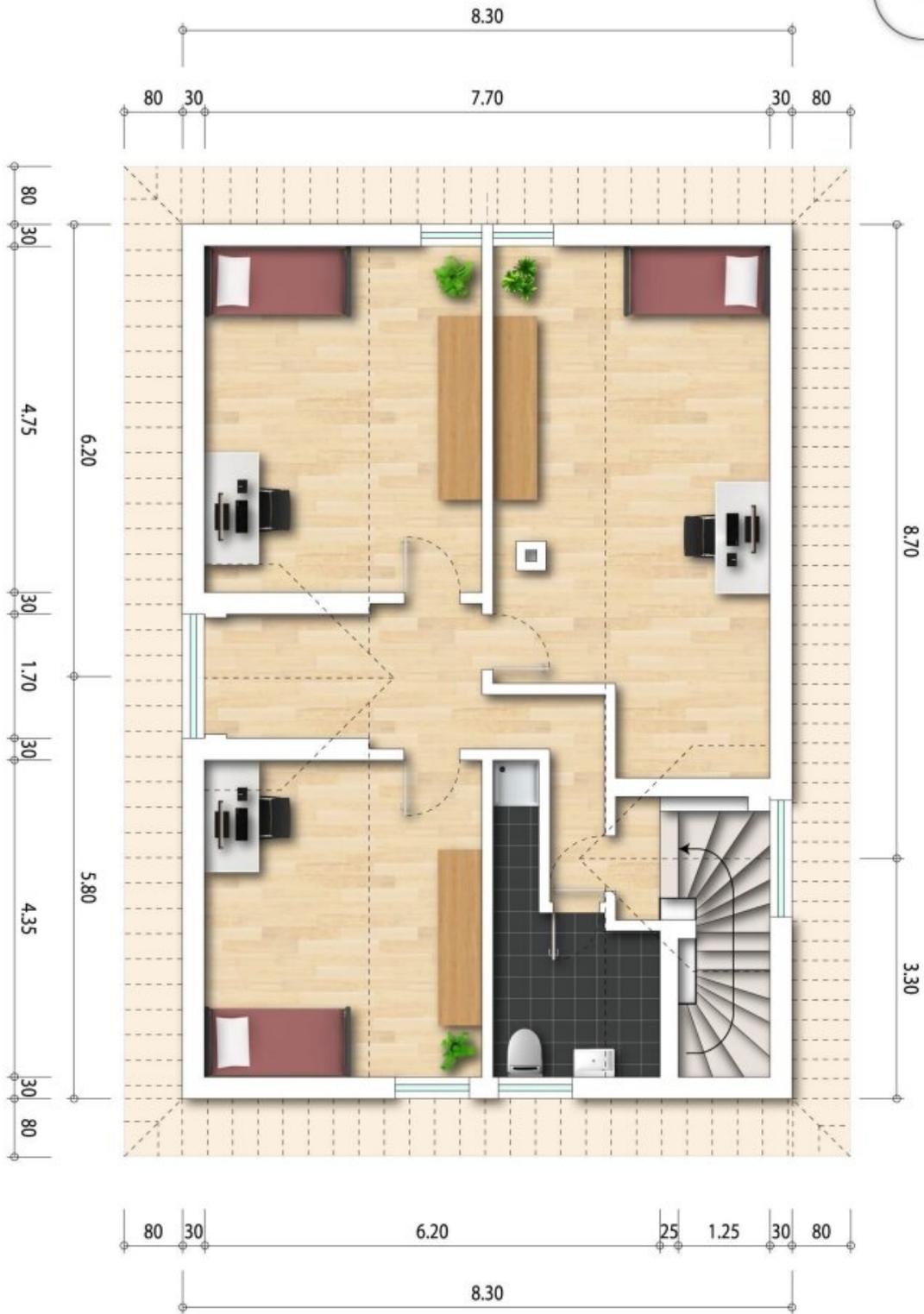
Zimmer	33,88 m ²
Zimmer	12,51 m ²
Zimmer	10,68 m ²
Küche	14,48 m ²
Vorr.	5,35 m ²
WC	1,49 m ²
Terrasse	ca. 4,35 m ²
Gesamt	82,74 m²

Alle Angaben sind Circa-Angaben



Dachboden 82,00 m²
Gesamt 8200 m²

Alle Angaben sind Circa-Angaben



Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **sanierungsbedürftiger Altbestand**

Wohnfläche von rund 160 m² auf 2 Ebenen

- voll unterkellert, rund 80 m²
- **Grundfläche rund 597 m²**
- **Maße: rund 16m Breite x 36m Tiefe**
- **Flächenwidmungsplan im Anhang**

Verfügbar: nach Rücksprache

Die ausführliche Beschreibung:

Das Grundstück mit Altbestand liegt inmitten einer ruhigen Einfamilienhausgegend im **21ten Wiener Gemeindebezirk - Ortsteil "Leopoldau"** und überzeugt durch die gute Lage.

Das **1993 bis 1994 errichtete Einfamilienhaus** war die letzten 3 Jahre unbewohnt. Die jetzigen Eigentümer haben in den vergangenen 2 Jahren bereits mit den **ersten Renovierungsarbeiten** begonnen. So wurden die gesamten **Wasserleitungen**, der **Elektroverteiler** im Keller erneuert sowie die **Zwischenwände** im Dachgeschoss für 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer vorbereitet.

Im **Erdgeschoss** befinden sich das **geräumige Wohnzimmer** mit anschließendem **Küchenbereich** sowie 2 Schlafzimmer und die Toilette. Die **südlich ausgerichtete Terrasse** mit Abgang in den **Garten** ist ebenfalls vom Wohnzimmer aus erreichbar. Im **Dachgeschoss** wurden das Master Schlafzimmer und 2 Kinderzimmer sowie ein großes Badezimmer mit WC und ein Ankleideraum geplant. Die Zwischenwände sind bereits aufgestellt (finden Sie hierzu die detaillierten Grundrisspläne in dieser Anzeige).

In der **linken Abstandsfläche** des Grundstücks wurde ein **Schwimmbaden** bewilligt errichtet.

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt durch einen **Brunnen**. Ein **Hauskanal** wurde im Jahr 1998 auf der Liegenschaft bewilligt. **Beheizt** wurde mittels eines Heizofens, der sich im Keller befindet.

Infrastruktur:

Nahversorger (Citygate), Ärzte, Schulen, Kindergarten, Fitness Center sind in unmittelbarer Umgebung.

Aufgrund der Nähe zu Niederösterreich / Marchfeldkanal- ist es auch idealer Ausgangspunkt für verschiedenste Freizeitaktivitäten (Schwimmen, Spazieren, Radfahren, uvm.)

Binnen 4 Minuten erreichen Sie das Citygate - welches sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs bietet.

Verkehrsanbindung:

U1 Anbindung: Leopoldau - Schwedenplatz - Oberlaa

Mit dem Auto:

Binnen 7 Minuten erreichen Sie die Anschlussstelle Gewerbepark (A23)

Wichtig:

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes

Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.250m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <1.250m
Geldautomat <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <3.250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap