

**Großzügiges 150m² Einfamilienhaus mit Terrasse u.
Garage in wunderschöner Lage Nähe Mühlwasser**



Objektnummer: 7133

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m²
Nutzfläche:	270,87 m²
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	839,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 161,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



FHI - Real Estate

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

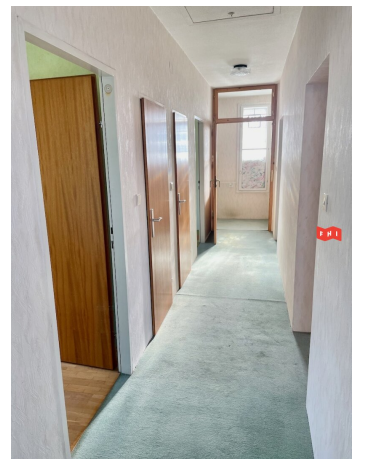






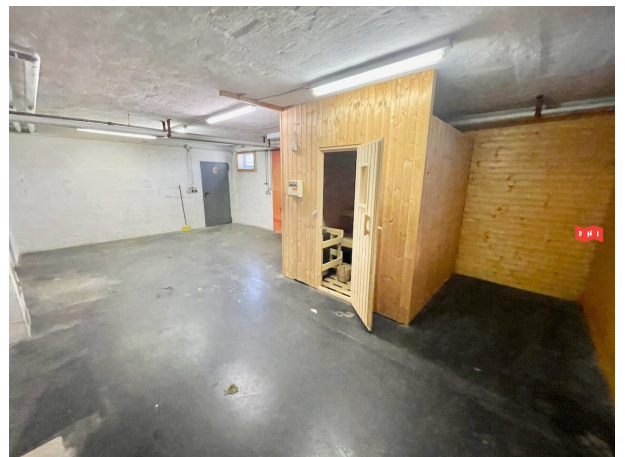
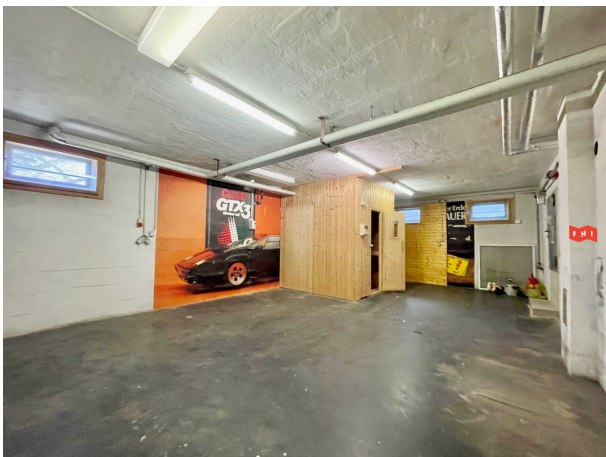




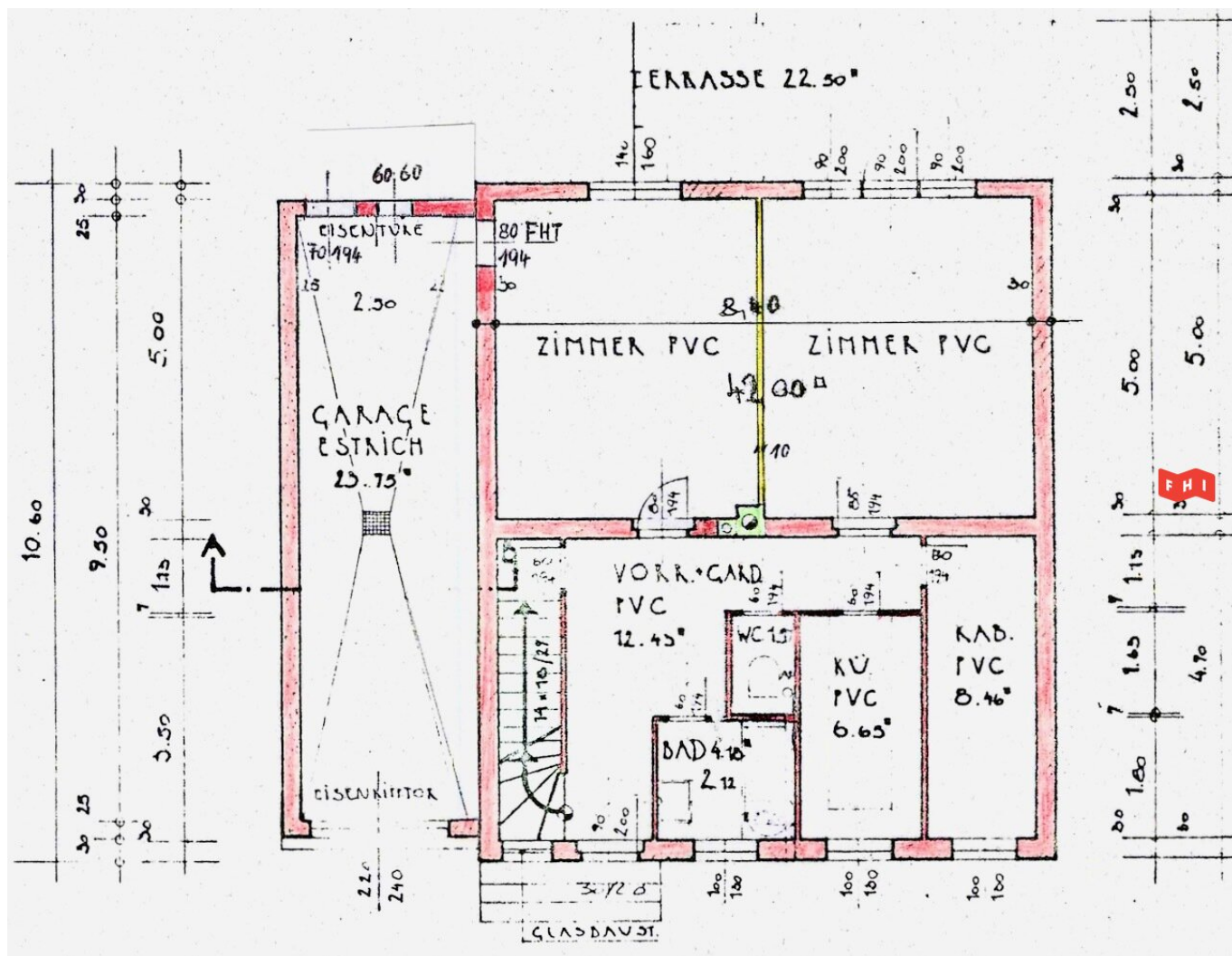


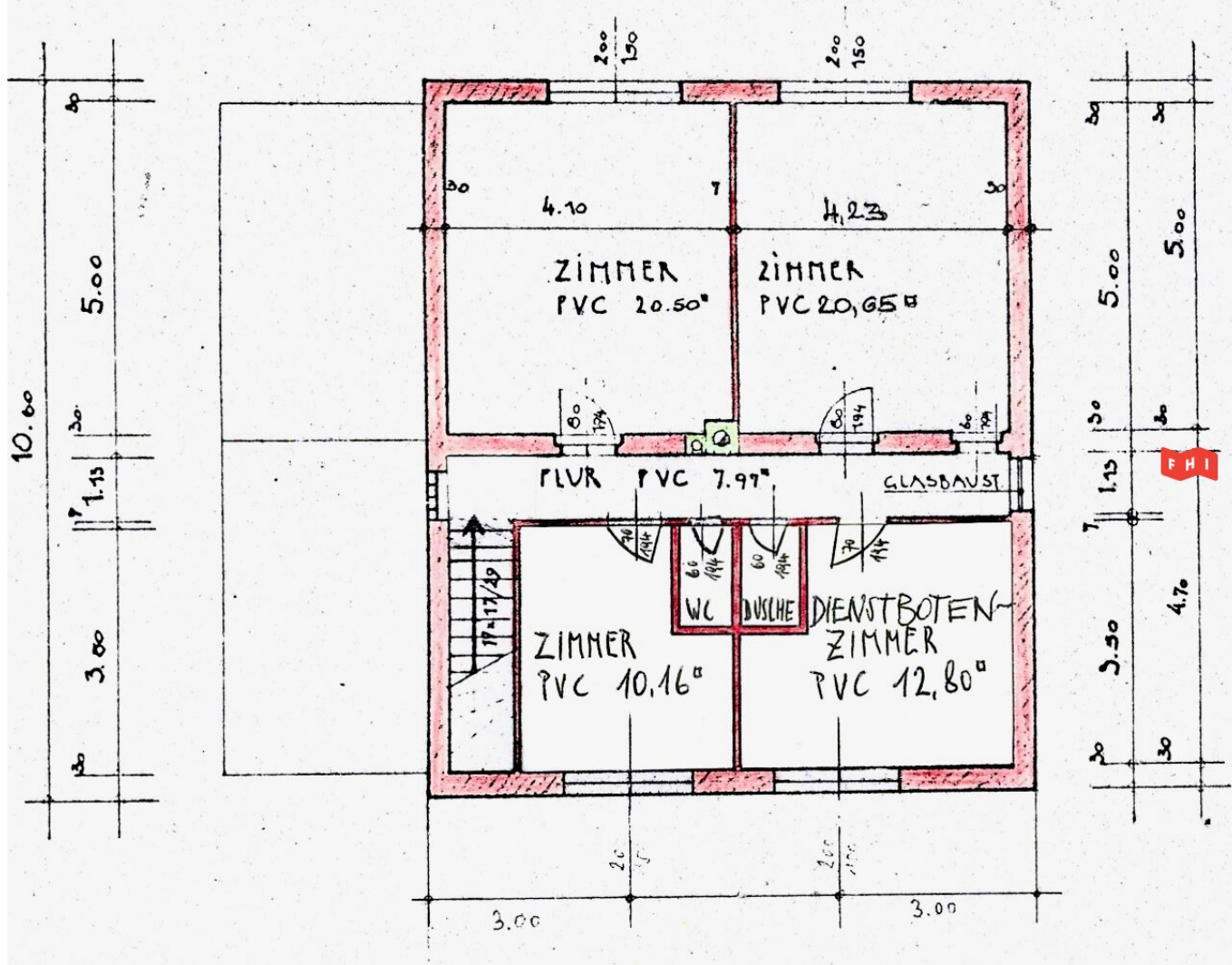


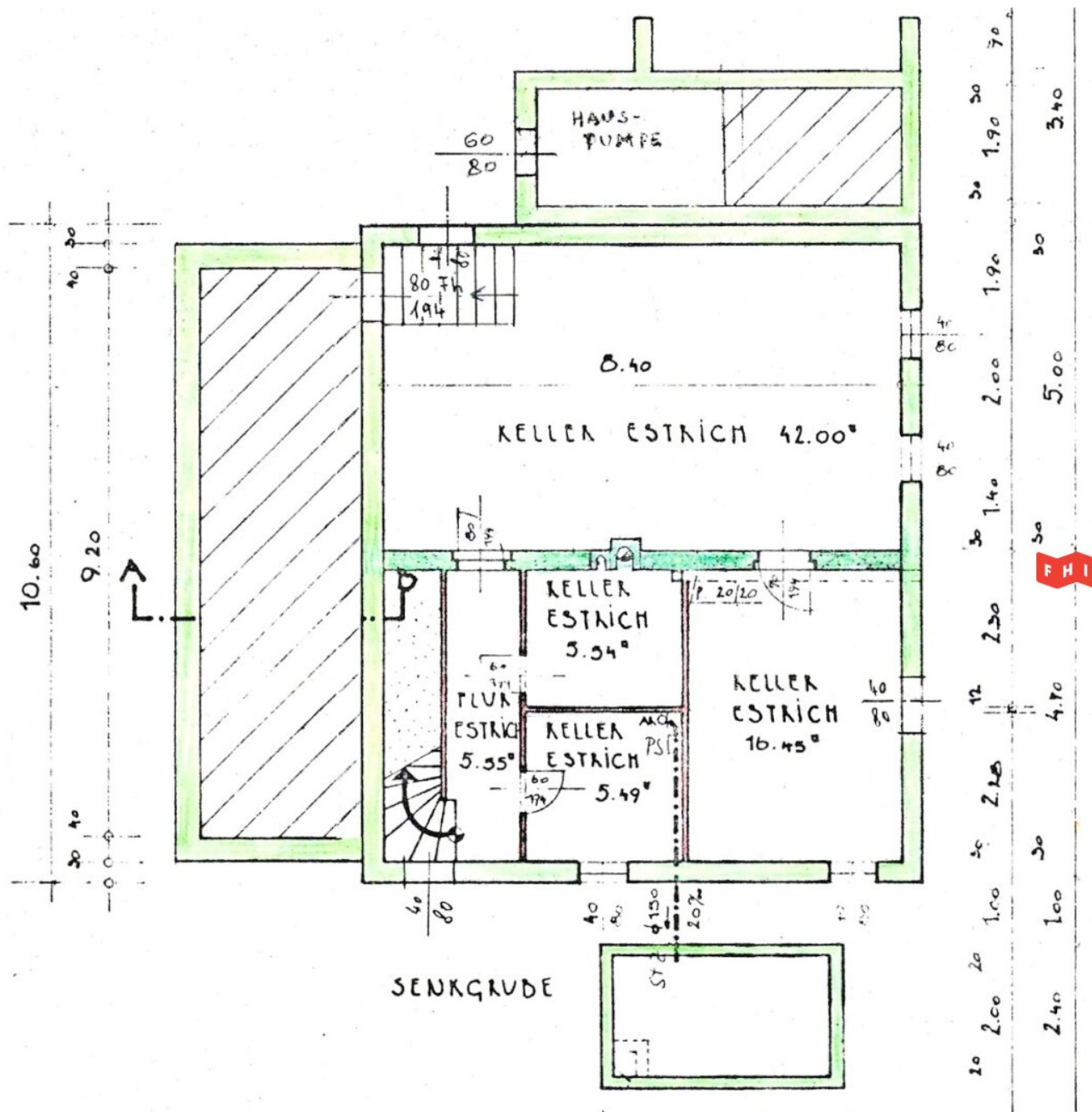




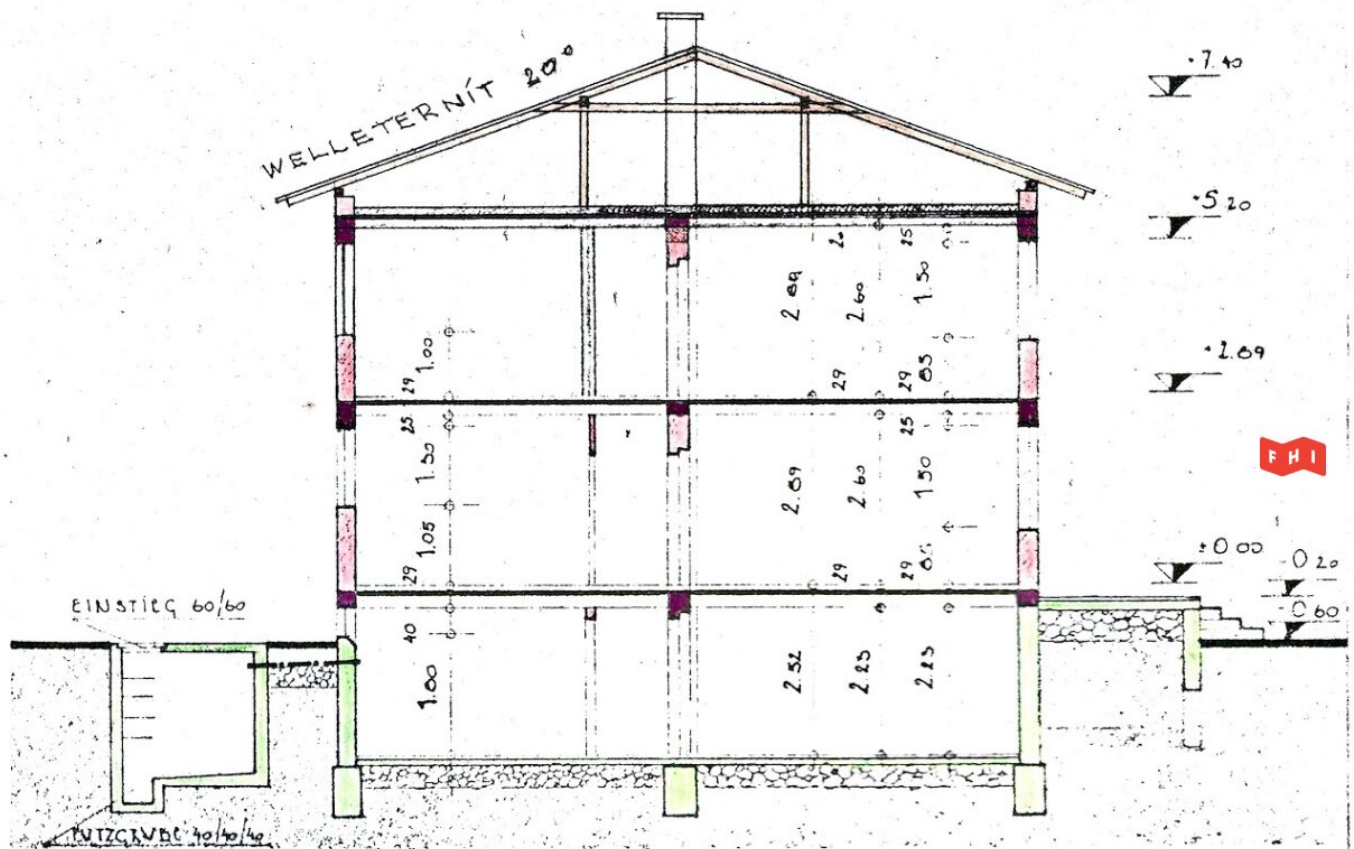








SCHNITT $\overline{CD}$



Objektbeschreibung

In schöner Grünruhelage nahe dem Mühlwasser gelangt dieses gepflegte ca. 150m² Einfamilienhaus Bj. 1976 mit Terrasse ca. 22,5m², Garage ca. 23,75 m² auf einem wunderschön gelegenen Eigengrund ca. 985m² zum Verkauf.

Das Objekt ist nahezu ost-,westseitig ausgerichtet und wurde in Ziegelmassiv-Bauweise auf ca. 75m² Vollkeller errichtet.

Bauklasse W I, höhenbeschränkt auf 6,5m, offen und gekuppelte Bauweise, Gebäudegröße beschränkt auf 200m², mögliche verbaubare Grundfläche ca. 328m² -, erzielbare Wohnnutzfläche ca. 738m²,- (ohne Gewähr)

Grundstücksbreite ca. 15m, Grundstückslänge ca. 65-66m laut Flächenwidmungsplan.

Aufteilung

EG ca. 73,64m²: Raumhöhe ca. 2,89m geräumiger Vorraum mit Stiegenaufgang ins OG u. Keller, großzügiger Wohn-Esssalon ca. 42m² mit Zugang auf die gartenseitige Terrasse ca. 22,5m², separate Einbauküche ca. 6,69m², Arbeits- bzw. Abstellzimmer ca. 8,46m², Fliesenbad mit Dusche ca. 4,18m², sowie ein separates WC

OG ca. 75,98m²: RH ca. 2,89m, Vorraum, 2 geräumige Schlafzimmer ca. je 20,5m², 2 weitere Zimmer mit ca. 12,8m² u. 10,16m² (ist mit Abschlüssen für Wasser-Abwasser ausgestattet - Möglichkeit für Küche o. Badezimmer), kleines Fliesenbad mit Dusche 1,9m², sowie separates WC

Keller ca. 75m²: RH ca. 2,5m, mit Bodenestrich teilweise gefliest oder asphaltiert, großzügiger Hobby- Wellness bzw. Abstellraum ca. 42m² Technikraum mit Olymp Öl-Zentralheizung wird mit einer Solaranlage bei der Warmwasseraufbereitung unterstützt - ca. 500l Warmwasserboiler, Raum mit Öltank - Fassungsvermögen 9000l

Garage ca. 23,75m²: mit Zugang zu Garten u. Keller, Abstellmöglichkeit für 2 PKW's

Ausstattung

Parkett-,Fliesen- u. Teppichböden, Olymp-Ölheizung mit ca. 500l Warmwasserspeicher, Kaminanschluss für Schwedenofen im Wohnzimmer, Einbauküche, Außenjalousien, Stahlwandpool im Garten, geräumiges Glashaar, Garage mit zwei Stellplätzen sowie ein Autoabstellplatz in der Einfahrt. Anschlüsse für Küche oder geräumiges Badezimmer im OG

vorhanden.

Infrastruktur

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung (8 Gehminuten oder mit den Autobuslinien 92A, 95A & 96A Richtung zur U2 Station Hardeggasse oder zur Straßenbahnlinie 25 Richtung U1 Kagra) seine Infrastruktur u. Nahversorgung (Kindergärten, Volksschulen u. weiterführende Schulen, Katholische VS-Hardeggasse VS-Aspern, -Wulzendorfstraße, Langobardenstraße u. -Oberndorfgasse, Bundesreal-Gymnasium Heustadelgasse, MS-Langobardenstraße, Donauspital, Ärztezentren, Spar-, Billa, Hofer u. Donauzentrum), sowie seine zahlreichen u. vielseitigen Natur- u. Freizeitparadiese wie Mühlwasser, Alte Naufahrt, Donauinsel, Alte Donau, Nationalpark Donau-Auen = "Lobau", sowie mehrere Reitställe laden Sie zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Fahrradfahren, ausgedehnte Spaziergänge, Reiten u. Laufen.

In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft lädt das Mühlwasser zum Spazieren, Schwimmen und Verweilen ein und sorgt für zusätzlichen Entspannungs- u. Erholungswert.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Kontaktdaten sowie Post- bzw. Firmenanschrift beantwortet werden können!

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

FHI Real Estate GmbH

t +431342222

f +43134222211

e ap@fhi.at

www.fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap