

## **Einfamilienhaus auf Pachtgrund in bester Lage am Bruckhaufen**



**Objektnummer: 7191/201**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	456,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 258,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,35
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	1.291,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Unter Sonstige Kosten ist der Baurechtszins / Pachtzins angeführt.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

























EZ.: 1478 GST.NR. 1760/13



EZ. 1035  
GST.NR. 1760/8  
CHORHERRNSTIFT  
KLOSTERNEUBURG

EZ. 1035  
GST.NR.  
1760/9

EZ. 1035  
GST.NR. 1760/7

3.00 7.50 4.50

38.50



8.50

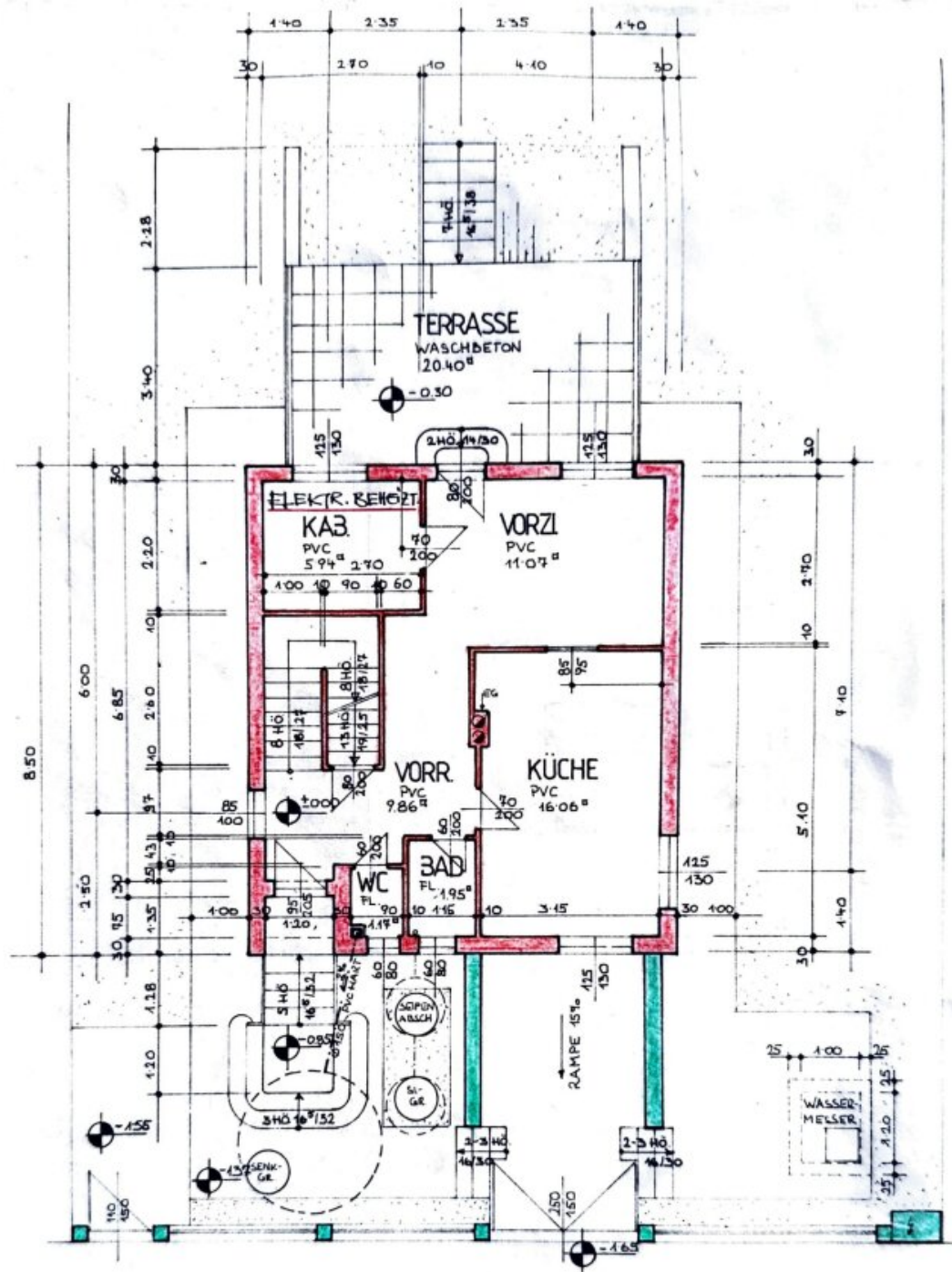
5.00



O.NR 1b

SPANNGASSE



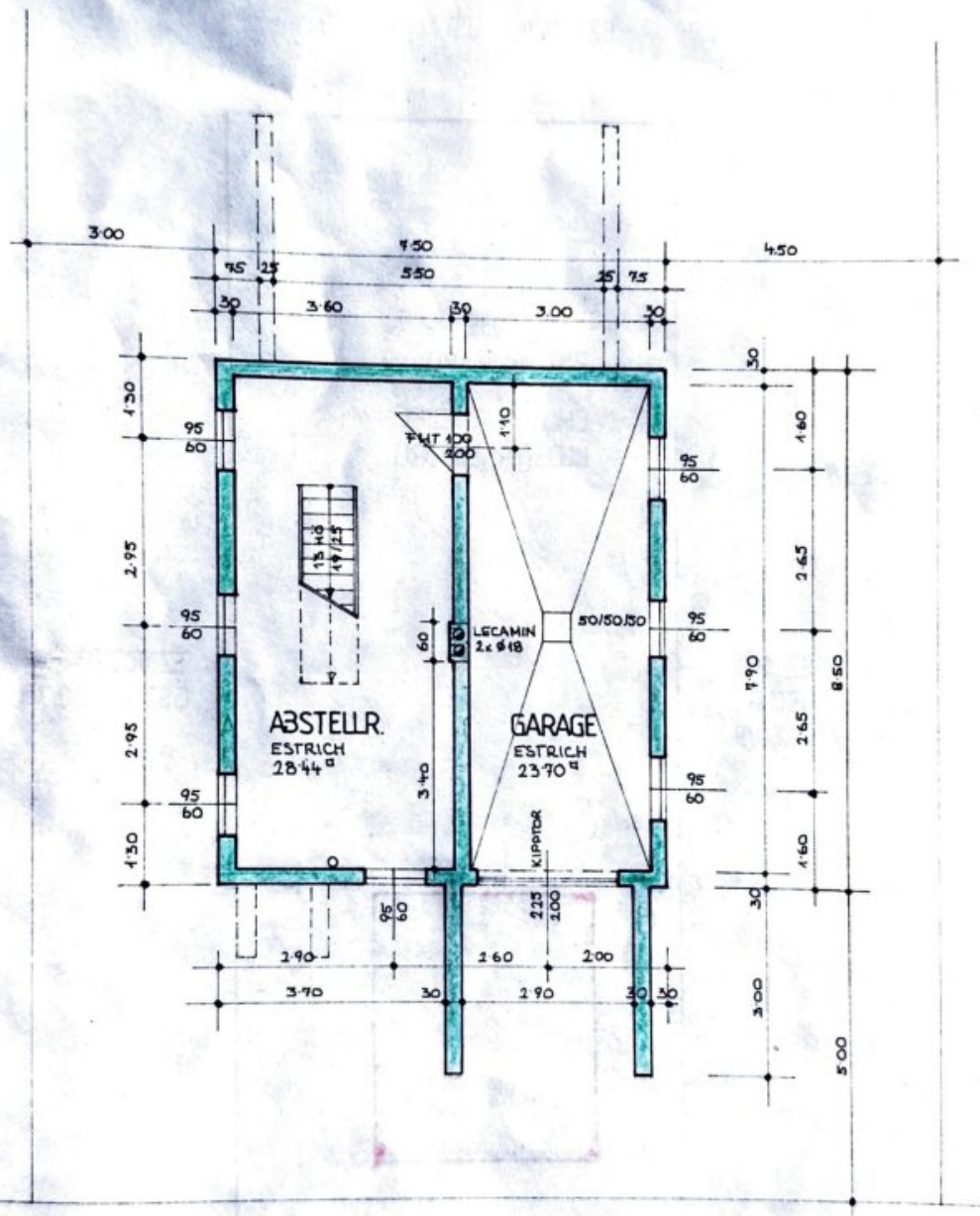


ERDGESCHOSS









KELLER



## Objektbeschreibung

### Herzlich willkommen am Bruckhaufen

.

Ein Stück Gemütlichkeit kann man mit diesem Einfamilienhaus in der Spanngasse erwerben.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus auf Pachtgrund vereint behagliches Wohnen mit einer erstklassigen Lage und zahlreichen Annehmlichkeiten direkt vor der Haustür.

Das zweistöckige Ziegelhaus mit Vollkeller befindet sich in sehr gutem Zustand und ist sofort bezugsfertig. Mit knapp 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 52 m<sup>2</sup> Keller, bietet es Familien oder Paaren ausreichend Platz für einen harmonischen Alltag.

Die Küche erreicht man direkt aus dem Vorraum und ist separat zum restlichen Wohnraum situiert, der ebenfalls direkt begehbar ist. Ein kleiner Raum im Anschluss kann zum Wohnzimmer dazu adaptiert werden oder als Arbeitszimmer, Büro oder Leseecke genutzt werden. Das Obergeschoß ist aus dem Vorraum über eine geräumige Treppe erreichbar und bietet viel Gestaltungsfreiraum. Derzeit als einziger großer Raum konzipiert können hier ganz nach Bedarf ein Bad und zwei einzelne Räume abgeteilt werden. Richtung Garten unterwegs gelangt man in einen wunderbaren hölzernen Anbau der mit Bar und Stüberl-Charakter aufwartet. Ein paar Stiegen führen in den Garten herab der weitläufig rund um einen großen Altbaumbestand führt.

Ihr neuer Garten ist eine grüne Oase für entspannte Stunden, fröhliche Gartenfeste oder als sicherer Spielbereich für die Kinder. Direkt neben dem Haus gelegen, bietet er Ihnen Naturgenuss ganz ohne weite Wege.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist das vielseitig nutzbare Nebengebäude: Darin könnte ein Gast übernachten, gemütliche Abende in geselliger Runde abgehalten oder eine Sauna eingebaut werden.

Die Anbindung könnte auch kaum besser sein: Bus, Straßenbahn und U-Bahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar, nahegelegener Bahnhof und Autobahnanschluss garantieren schnelle Verbindungen nach ganz Wien und ins Umland.

Für Ihren täglichen Bedarf stehen Ärzte, Kliniken, Schulen und Kindergärten unmittelbar zur Verfügung. Supermärkte und andere Geschäfte liegen ebenso bequem in der Umgebung.

### Pachtvertrag / Kosten

Beim Erwerb wird ein neuer Pachtvertrag mit dem Stift Klosterneuburg nötig, dieser kann unbefristet sein mit 60 jährigem Kündigungsverzicht. Wir unterstützen Sie gern bei allen Verhandlungen und Formalitäten. Bei klassischer Pacht ist mit einer Jahreszahlung von rund ca. 15.500 € zu rechnen.

## **Besichtigung**

Machen Sie sich selbst ein Bild und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Hillinger Immobilien begleitet Sie kompetent in allen Fragen rund um Ihre Finanzierung und Ihr neues Zuhause – von der ersten Beratung bis zur Schlüsselübergabe.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

## **Verkehr**



Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap