Gepflegtes Einfamilienhaus mit tollem Garten | nahe Schillerwasser & Mühlwasser!



Objektnummer: 898

Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	539,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 184,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,53
Kaufpreis:	720.000,00 €

Infos zu Preis:

Preis inkl. Kaufvertrag & Treuhandschaft

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Dominik Maitz


MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN

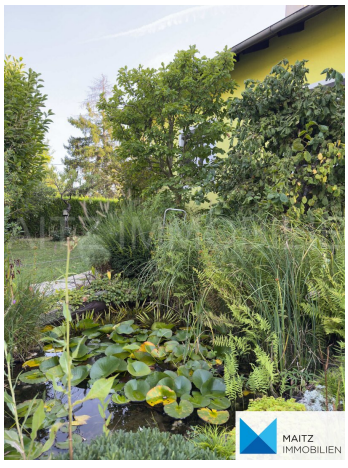

MAITZ
IMMOBILIEN











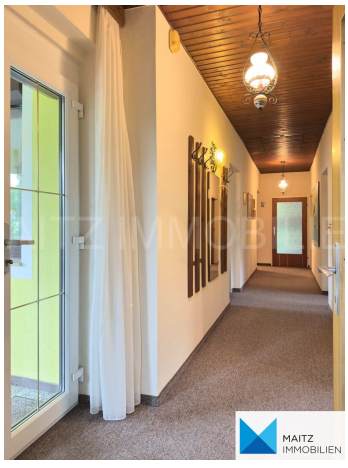






























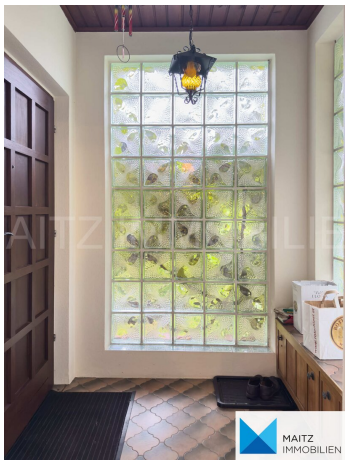








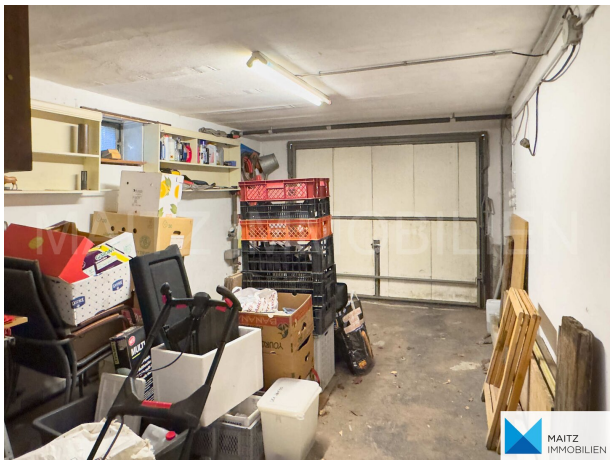





SONNENKRAFT


Vaillant
EDER
ELKO
FLEX
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN




SONNENKRAFT
WIR HOLEN DIE ENERGIE VOM HIMMEL






Internorm




KAUF KAUF
0676 733 61 60
0676 733 61 60
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN

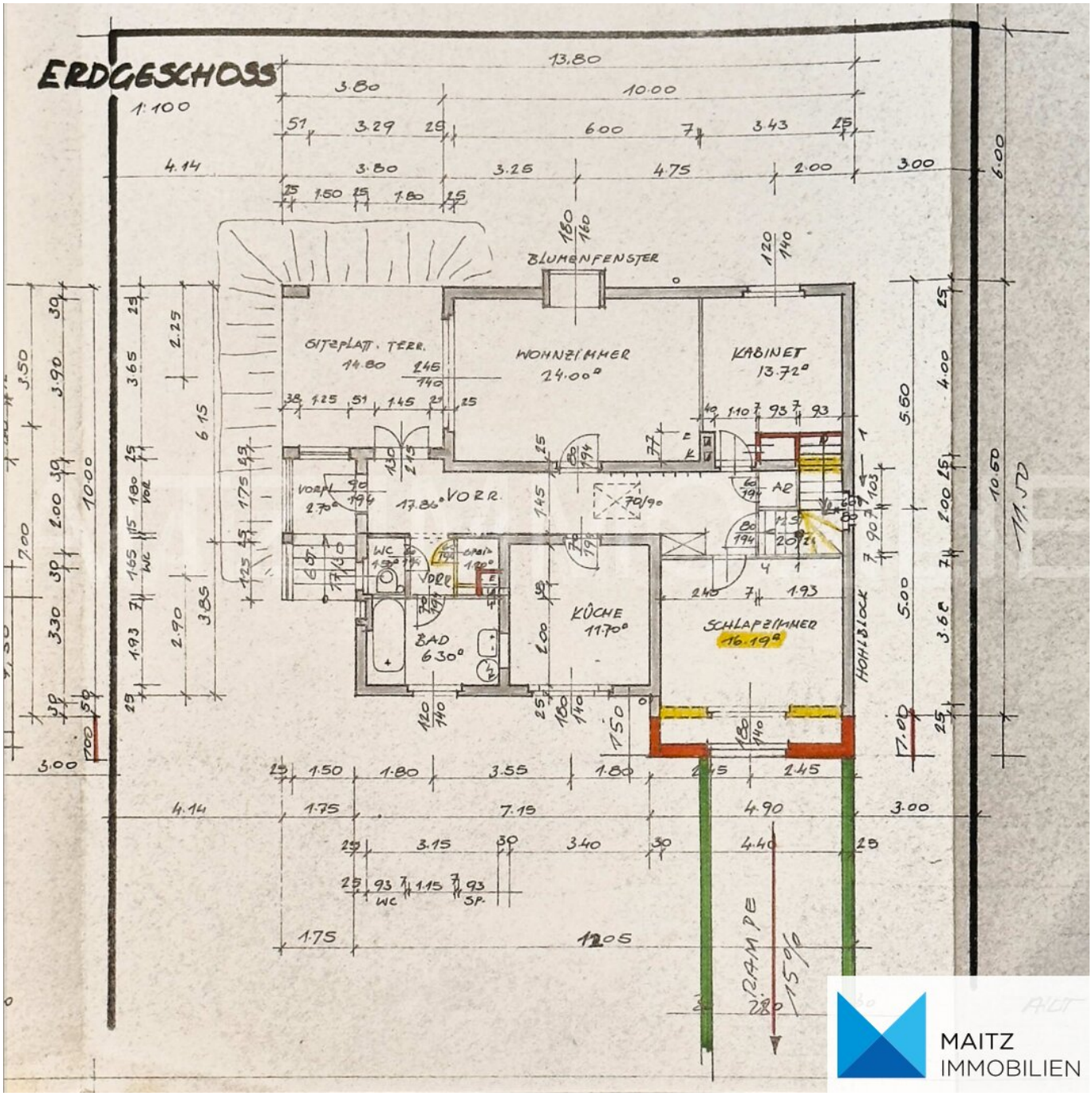

MAITZ
IMMOBILIEN

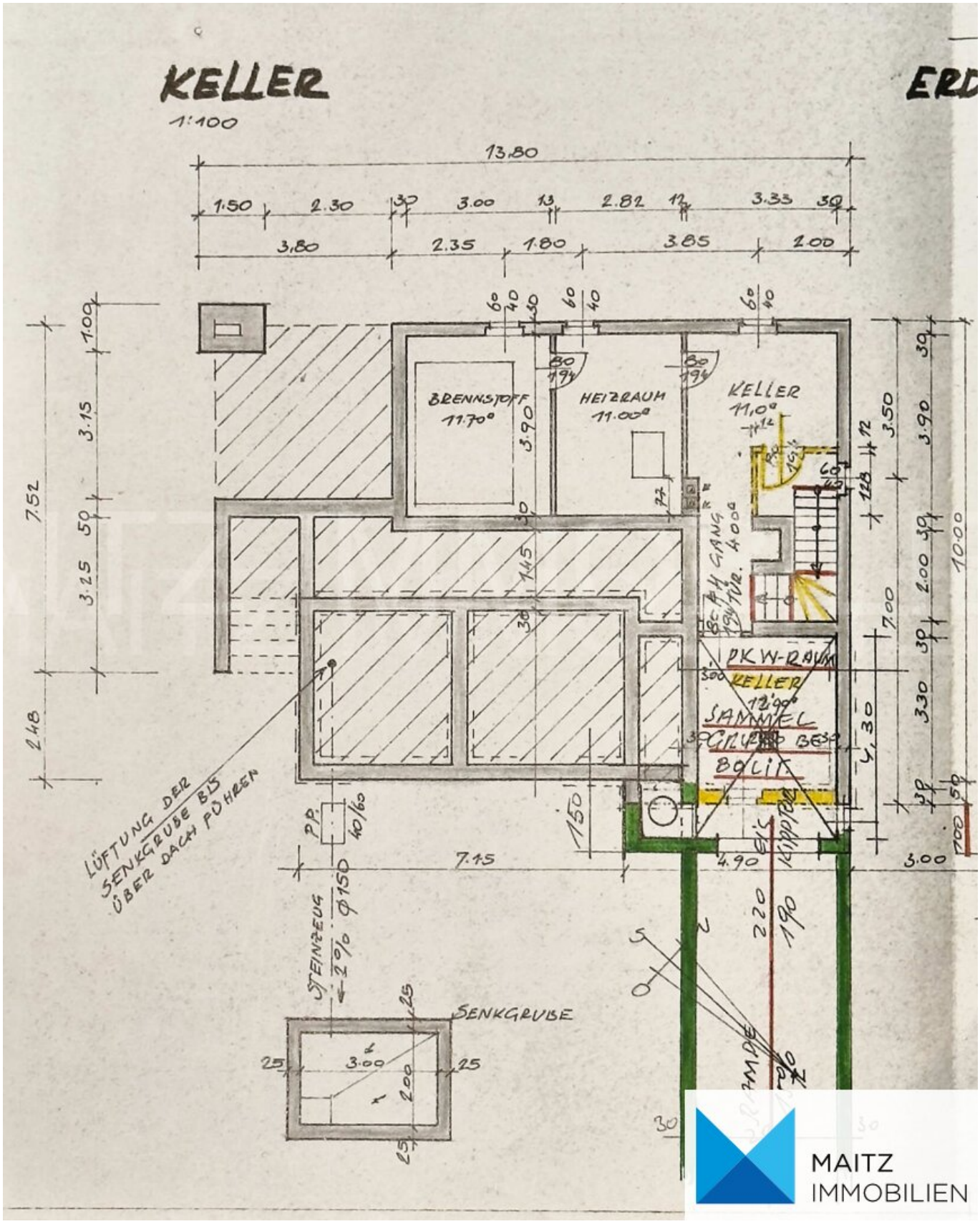


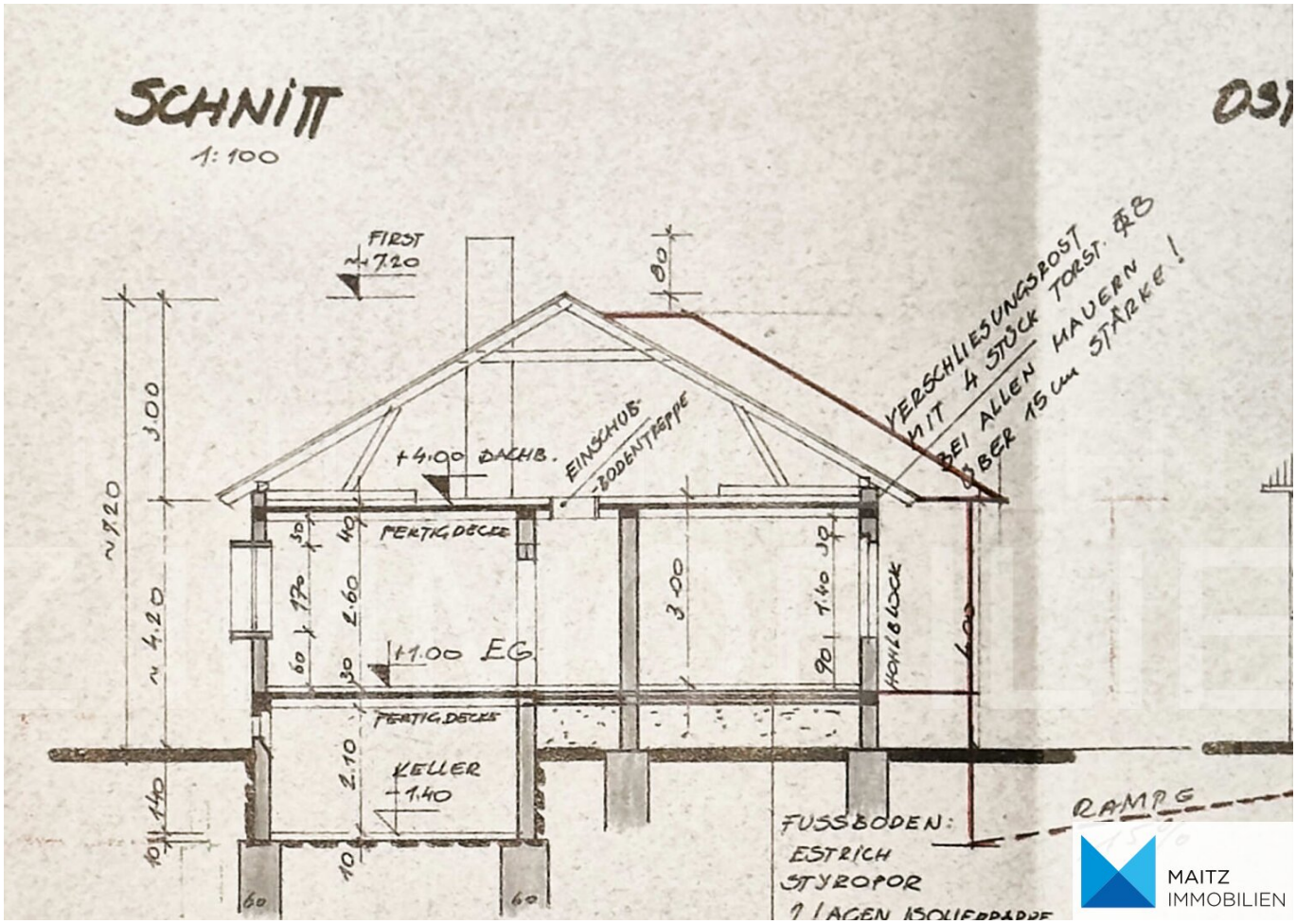
MAITZ
IMMOBILIEN

+43 676 733 61 60
office@maitz-immobilien.at

WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT


ERDGESCHOSS
1:100
BLUMENFENSTER
SITZPLATZ TERR.
14.80
WOHNZIMMER
24.00°
KABINET
13.72°
VORR.
17.86°
KÜCHE
11.70°
BAD
6.30°
SCHLAFZIMMER
16.19°
HOHLBLOCK
WC
DRP
AR
RAMPE
15%
MAITZ
IMMOBILIEN


KELLER
1:100
ERD
13.80
1.50
2.30
3.00
2.82
3.33
3.80
2.35
1.80
3.85
2.00
BRENNSTOFF
11.70°
HEIZRAUM
11.00°
KELLER
11,0°
PKW-RAUM
KELLER
12,90°
SAMMEL
BOLIT
LÜFTUNG DER
SENKGRUBE BIS
ÜBER DACH FÜHREN
STEINZEUG
SENKGRUBE
7.52
7.15
4.90
3.00
10.00


SCHNITT
1:100
FIRST
+7.20
+4.00 DACHB.
EINSCHUB-BODENTREPPE
VERSCHLIESUNGSROST MIT 4 STÜCK TORST. Ø8 BEI ALLEN MAUERN ÜBER 15 cm STÄRKE!
FERTIGDECKE
+1.00 EG
FERTIGDECKE
KELLER
-1.40
HOHLBLOCK
FUSSBODEN:
ESTRICH
STYROPOR
RAMPE
MAITZ
IMMOBILIEN

Bezeichnung	Betrag
Abfallwirtschaftsgesetz	288,97
Gas	2060,87
Grundbesitz	257,34
Rauchfangk	77,20
Strom	617,01
Wasser/Abwasser	208,84
Jahresaufwand	



MAITZ
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

English Description Below

_____

Lage: Aspern zwischen Oberes Mühlwasser und Schillerwasser

Gepflegtes Einfamilienhaus (BJ 1974), teilunterkellert mit Garage (sofort beziehbar)

Es wurden bereits **thermische Verbesserungsmaßnahmen** vorgenommen:

+ **Dämmung Außenfassade, Fenster 2-fach verglast, Außenrolläden**

+ **Solarthermie** am Dach

+ **moderne Gastherme** im Keller sowie zuzüglich **Allesbrenner** und **Solarthermische-Speicher**

Im Inneren des Hauses könnte man einige Modernisierungsmaßnahmen erwägen (Tapeten, Teppiche, Küche).

Bad und WC wurden bereits renoviert.

Da sich aber alles in sehr sauberem Zustand befindet, steht einem Direkteinzug nichts im Wege.

Der **prächtige Garten** wurde vom Eigentümer mit grünem Daumen angelegt und immer liebevoll gepflegt. Nebst Obstbäumen (großgewachsene Feige, veredelter Apfel, Pfirsich etc.) werden Sie wunderbare Blühpflanzen, ein Gewächshaus und einen kleinen Gartenteich mit Seerosen entdecken.

Im hinteren Teil der Liegenschaft befindet sich ein kleines **Gerätehaus** für Ihre

Gartenutensilien.

ERDGESCHOSS:

Eingang mit Windfang

Vorzimmer

Wohnzimmer (ca. 24m²)

2 Schlafzimmer (ca. 20m² & knapp 14m²)

Flurbereich (Einbaukasten/Garderobe)

Bad mit seniorengerechter Wanne, Waschbecken, beleuchtetem Spiegelschrank, WM-Anschluss

Küche (ca. knapp 12m², ältere Einbauküche)

Wohnnutzfläche gesamt ca. 91m² - 96m² (auf den Plänen nicht eindeutig)

KELLERGESCHOSS

Garage

Stauraum

Heizraum

Werkstatt (oder zusätzlicher Stauraum)

Der **DACHBODEN** ist nicht ausgebaut und bietet viel Raum zum Ausbau.

BRAMAC Dach ohne Asbest!

Konfiguration & Widmung der Liegenschaft

(unverbürgt laut Wien.gv.at und Grundbuch):

* regelmäßiges Rechteck, Straßenfront ca. 22m; Tiefe ca. 34m

* BKl I | 6,5m | ogk (BB3)

* Flächenausmaß beträgt 724m² (unverbürgt laut Grundbuch, da nicht im Grenzkatatster eingetragen)

* davon ca. 539m² Garten (unverbürgt lt. Grundbuch)

Aufschließungen: Schmutzwasserkanal, Wasser, Strom, Gas

Die Liegenschaft ist somit baulich bei Weitem nicht ausgenützt, es besteht deutliches **Erweiterungspotential**!

Laut **Hochwasserrisikozonierung** besteht keine besondere Hochwassergefahr auf der Liegenschaft (Abfrage HORA, siehe bitte Exposé).

Nahversorgung:

SPAR Supermarkt nur 9 min Gehminuten

Infrastruktur:

Klinik Donaustadt

Bildung:

Vienna Kids Farm (Kinderbetreuung)

Erholung:

Schillerwasser & Mühlwasser

Donauinsel

Nationalpark Donauauen

Dechantlacke & Alte Donau/Gänsehäufel

Sportplatz Aspern (Tennis & Fußball)

Golfclub Wien, Prater und Ernst Happel Stadion sind gut erreichbar

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Bus 93A & 95A

U2 Donaustadtbrücke

Individualverkehr:

Knoten Kaisermühlen

A22 Donauuferautobahn

A23 Südosttagente

Maklercourtage: 3% des Kaufpreises zuzügl. 20% USt.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage!

MAITZ Immobilien ist als Doppelmakler tätig. Es besteht weder ein wirtschaftliches noch ein familiäres Naheverhältnis zum Abgeber dieser Immobilie.

Sämtliche Informationen wurden vom Abgeber bereitgestellt oder aus öffentlich zugänglichen Datenbanken erhoben.

Alle hiesigen Angaben erfolgen vorbehaltlich Tippfehler oder Irrtümer.

Informationen zur Widmung und zu den Bebauungsbestimmmungen haben wir einem öffentlichen Portal der Stadt Wien (https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/) entnommen.

Die dortigen Informationen sind nicht rechtsverbindlich. Auf Wunsch holen wir gerne eine rechtsverbindliche Auskunft der Stadt Wien für Sie ein (kostenpflichtiger Antrag bei Stadt Wien gerne möglich).

ENGLISH

(English translation is not not legally binding)

location: Aspern between Oberes Mühlwasser and Schillerwasser

Well maintained single-family home (built in 1974), partial basement with garage

Thermal improvements have already been made:

+ Insulation of the exterior facade, double-glazed windows, exterior shutters

+ Solar thermal energy on the roof

+ Gas boiler in the basement plus multi-fuel burner and solar thermal storage tank

Inside the house, some modernization measures could be considered (wallpaper, carpets, kitchen).

The bathroom and toilet have already been modernized.

However, as everything is in very clean condition, there is nothing to prevent you from moving in immediately.

The **magnificent garden** was laid out by the owner, who has green fingers, and has always been lovingly tended. In addition to fruit trees (large fig, grafted apple, peach, etc.), you will discover wonderful flowering plants, a **greenhouse**, and a **small garden pond with water lilies**. The seller would like to reserve some of these plants (subject to individual agreement).

At the rear of the property is a small **tool shed** for your gardening equipment.

GROUND FLOOR:

Entrance with vestibule

Anteroom

Living room (approx. 24m²)

2 bedrooms (approx. 20m² & just under 14m²)

Hallway area (built-in cupboard/wardrobe)

Bathroom with senior-friendly bathtub, sink, illuminated mirror cabinet, washing machine connection

Kitchen (approx. just under 12m², older fitted kitchen)

Total living space approx. 91m² - 96m² (not clearly indicated on the plans)

BASEMENT

Garage

Storage space

Boiler room

Workshop (or additional storage space)

The attic is not converted.

Configuration & dedication of the property

(unconfirmed, according to Wien.gv.at and the land registry): :

* Regular rectangle, street front approx. 22m; depth approx. 34m

* BKl I | 6.5m | ogk (BB3)

* Area is 724m² (unverified according to land register, as not entered in the boundary register)

* of which approx. 539m² is garden (unverified according to land register)

Utilities: Sewage, water, electricity, gas

The property is therefore far from being fully utilized in terms of construction, and there is significant potential for expansion!

According to flood risk zoning, there is no particular flood risk on the property (HORA query, please see exposé).

Local amenities:

SPAR supermarket only a 9-minute walk away

Infrastructure:

Donaustadt Clinic

Education:

Vienna Kids Farm (childcare)

Recreation:

Schillerwasser & Mühlwasser

Danube Island

Danube Floodplain National Park

Dechantlacke & Alte Donau/Gänsehäufel

Aspern sports field (tennis & soccer)

Vienna Golf Club, Prater, and Ernst Happel Stadium are easily accessible

Public transportation connections:

Bus 93A & 95A

U2 Donaustadtbrücke

Private transport:

Kaisermühlen junction

A22 Danube motorway

A23 Southeast motorway

Brokerage commission: 3% of the purchase price plus 20% VAT.

MAITZ Immobilien acts as a dual agent. There is no economic or family relationship with the seller of this property.

All information has been provided by the seller or collected from publicly accessible databases.

All information provided here is subject to typing errors or mistakes.

Information on zoning and building regulations has been taken from a public portal of the City of Vienna (https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/).

The information provided there is not legally binding. Upon request, we will be happy to obtain legally binding information from the City of Vienna for you (subject to a fee).

We look forward to receiving your written inquiry!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Tipp: Jetzt auf **www.immomarktplatz.at** neue Angebote 24 Stunden früher finden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap