

Familienfreundliches Haus auf großzügigem Grundstück mit optimaler U-Bahn-Anbindung



Aussicht

Objektnummer: 1684/192

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1930
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	264,00 m ²
Lagerfläche:	24,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	3
Keller:	9,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 142,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	649.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.458,33 €
Betriebskosten:	24,00 €
Sonstige Kosten:	34,30 €

Infos zu Preis:

Kosten pro Quartal: Wasser und Abwasser: 59,72 € Müllabfuhr: 72,24 € Grundsteuer: 43,15 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

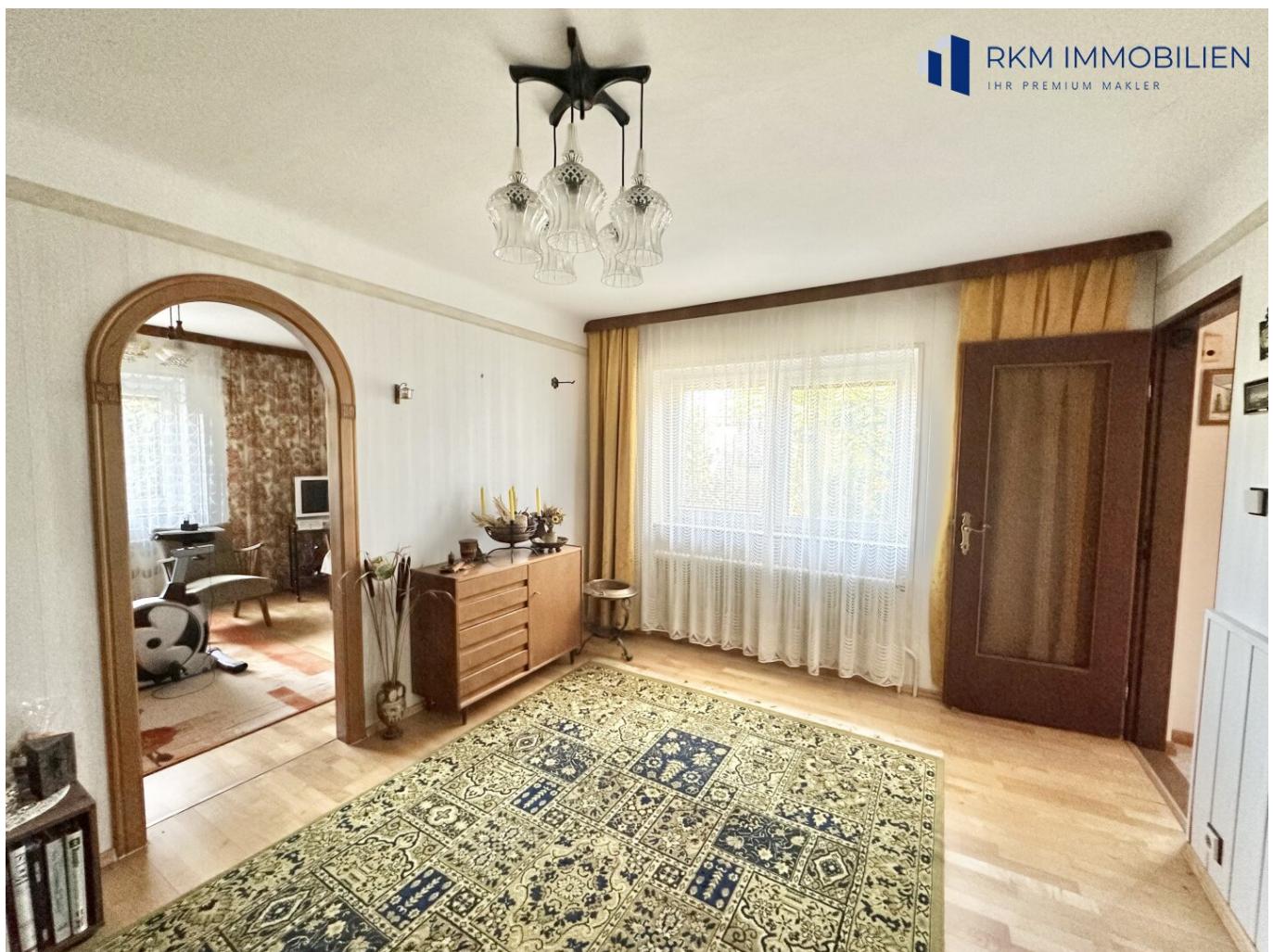
Ihr Ansprechpartner

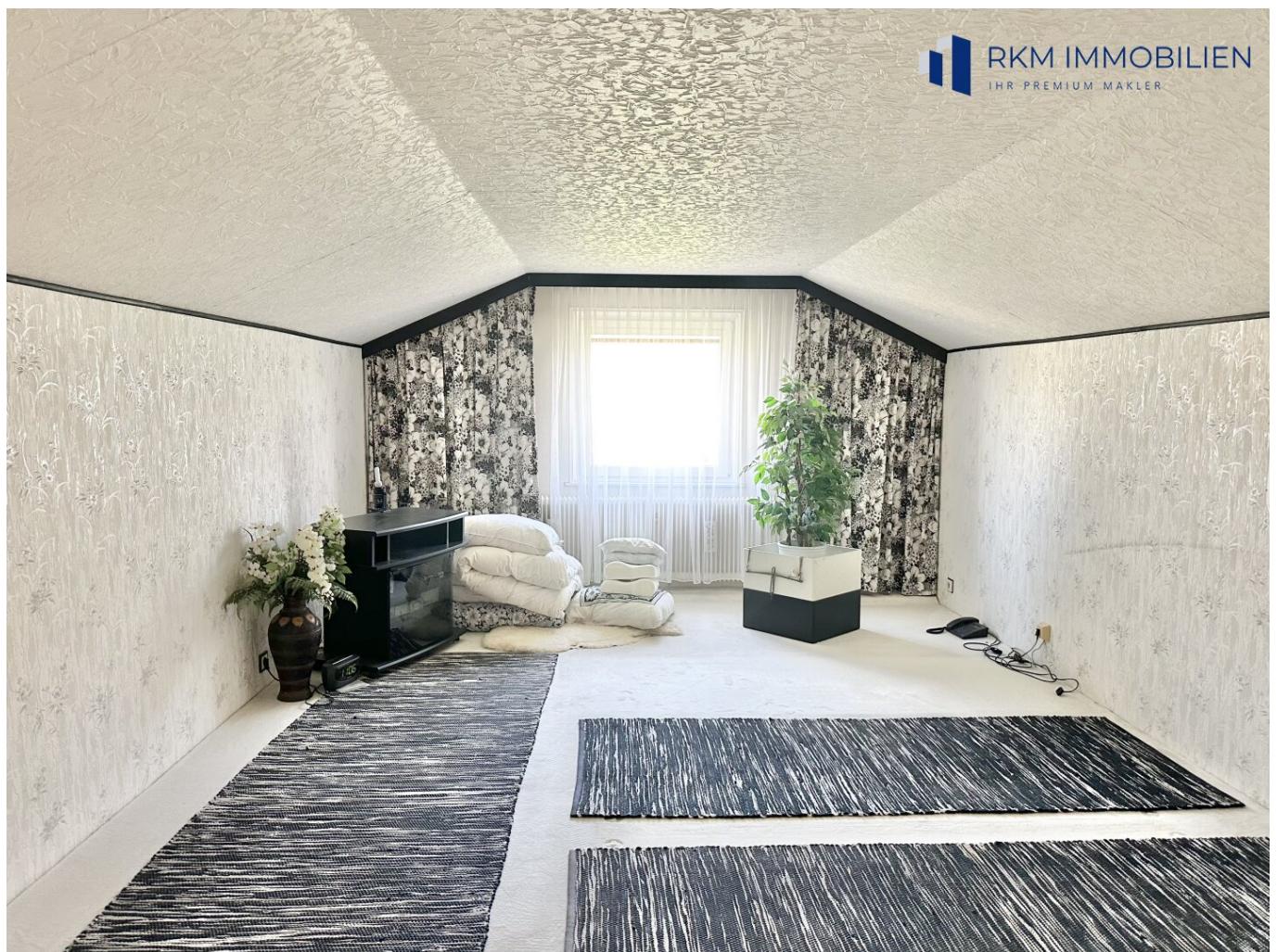






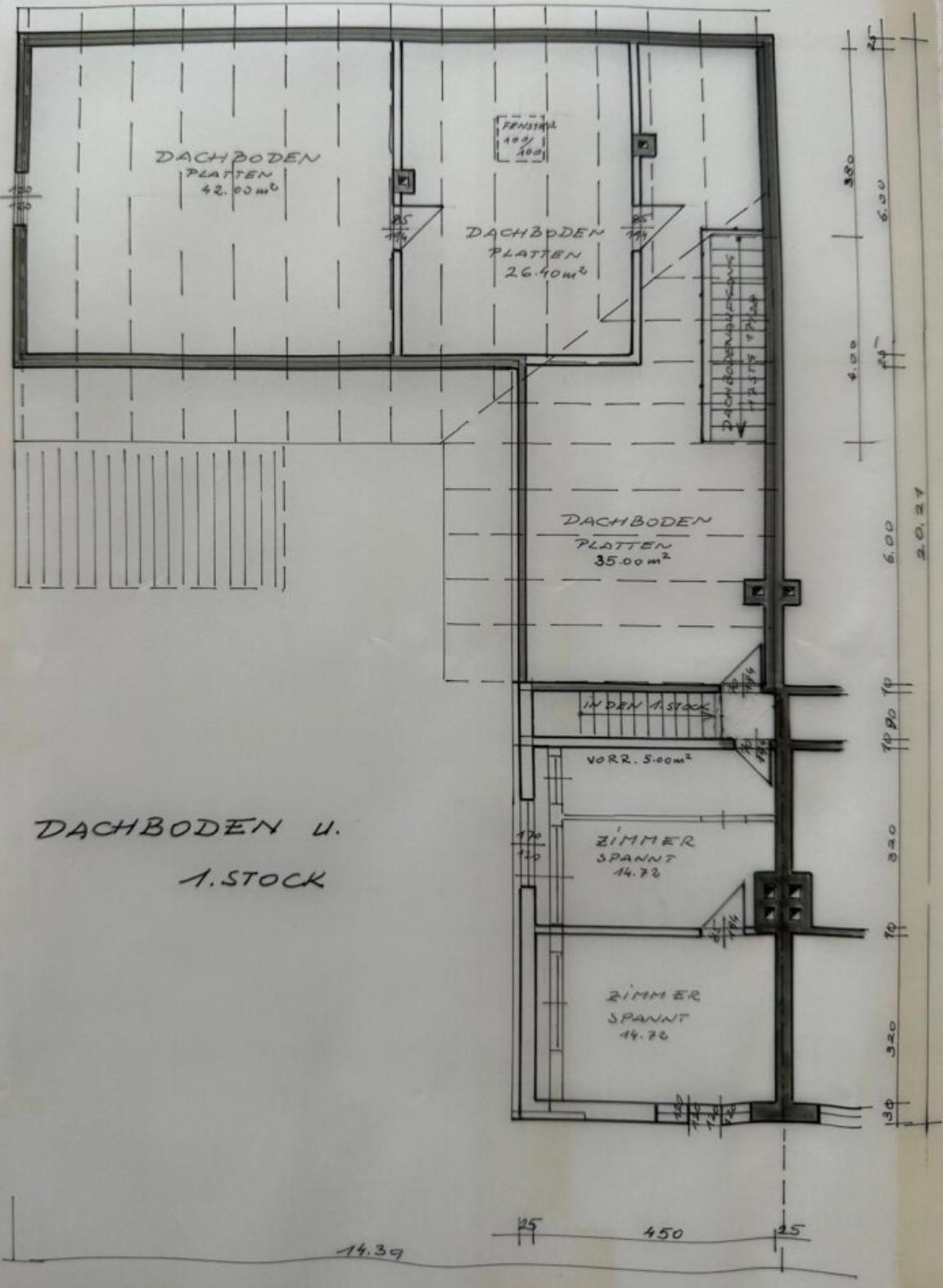












Objektbeschreibung

Lage:

Das Haus befindet sich in absolut ruhiger Grünlage des 22. Wiener Gemeindebezirks mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Die U-Bahn-Station Hausfeldstraße (U2) ist in nur ca. 10 Gehminuten erreichbar, die Bushaltestelle 97A in ca. 5 Gehminuten. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man in rund 30 Minuten ins Wiener Stadtzentrum.

Objektbeschreibung:

Das großzügige Haus erstreckt sich über insgesamt 8 Zimmer, eine Küche, 1 Badezimmer, 2 WCs sowie einen lichtdurchfluteten Wintergarten.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage für zwei Autos sowie zwei zusätzliche PKW-Stellplätze vor der Garage. Der liebevoll angelegte Garten bietet einen Brunnen, Teich, Grillplatz, Überdachung sowie Nebengebäude.

Ausstattung & Sanierungen

- **Baujahr:** ca. 1930
- **1974:** Änderungen und Aufstockung eines Teiles desselben
- **1999:** Herstellung des Kanalanschlusses sowie nachträgliche Baubewilligung für ein Nebengebäude und bauliche Abänderungen
- **2009:** Renovierung inkl. Einbau von 3-fach-Isolierglasfenstern, Errichtung des Wintergartens sowie Vollwärmeschutz der Fassade
- **2019:** Installation einer neuen Heizungsanlage mit Pelletsbunker (ausreichend für die gesamte Heizsaison)
- Zentrale Wasserversorgung sowie **eigener Brunnen** für Gartenbewässerung und Teichbefüllung

Besonderheiten:

Dieses Objekt vereint die Vorteile urbanen Lebens – mit allen Annehmlichkeiten und schneller Erreichbarkeit des Stadtzentrums – mit der Ruhe und Nähe zur Natur.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Einige Fotos sind mit virtuellem Staging bearbeitet, um das volle Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap