

**776 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Haus in absoluter Ruhelage**



Haus Außenansicht + Vorgarten

**Objektnummer: 5514**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	40,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 196,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	798.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia Zobok**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

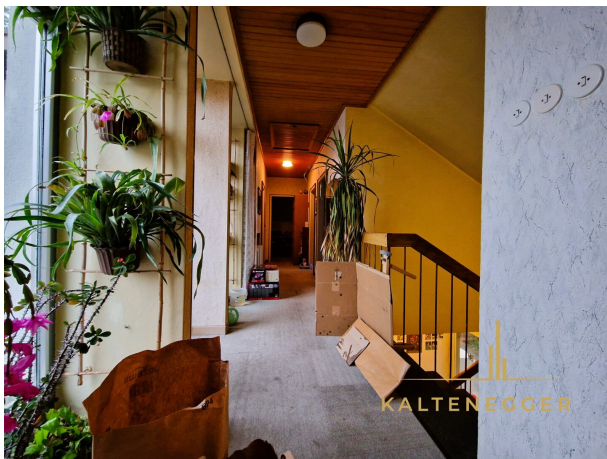
H +43 660 2527118



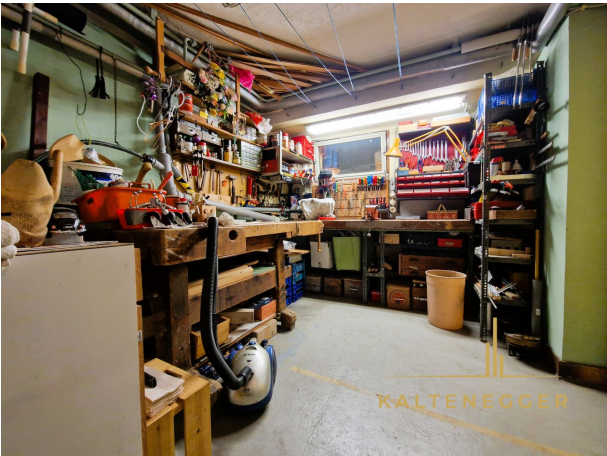


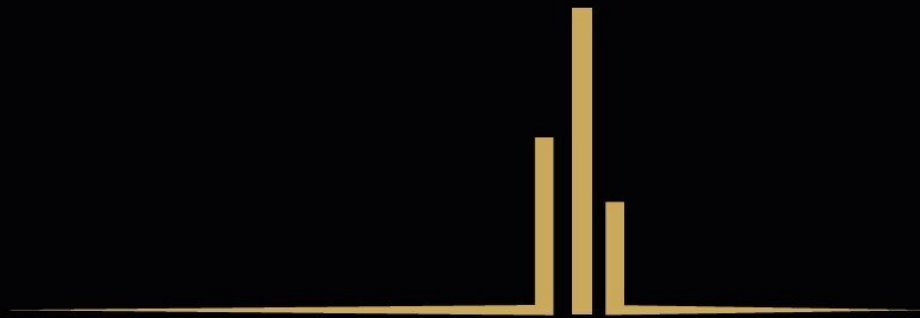






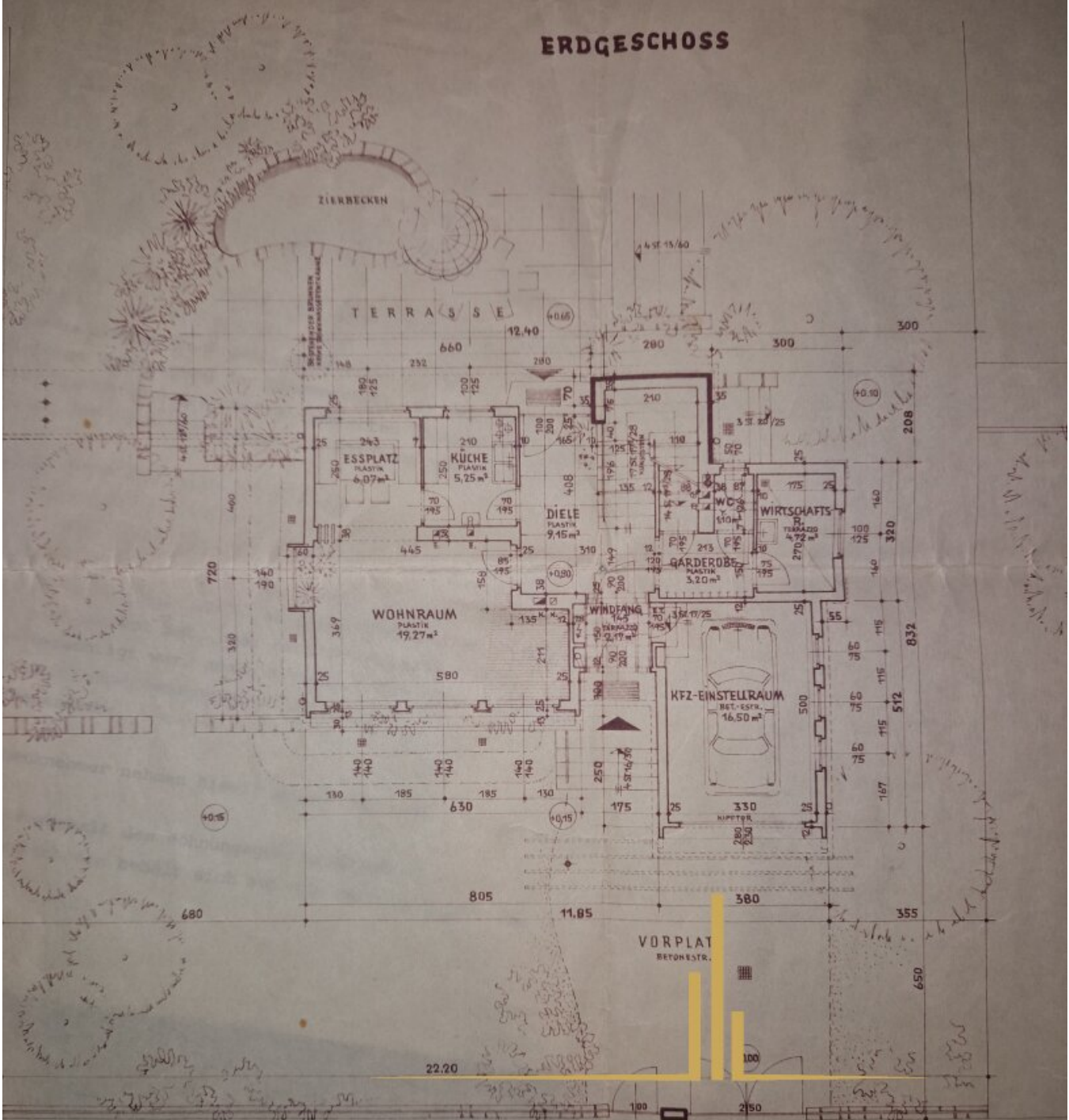






KALTENEGER

# ERDGESCHOSS



K **KALTENEGGER** S





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses Einfamilienhaus in Floridsdorf auf einem ca. 776 m<sup>2</sup> großen Grundstück laut Grundbuch, welches sehr viel Potenzial hat. Mit einigen Handgriffen erfüllt dieses Heim bestimmt einige Ihrer Bedürfnisse und lässt Ihr Herz höher schlagen. Einem komfortablen und entspannten Lebensstil steht ab dann nichts mehr im Weg.

**Eine Besonderheit:** Das Haus befindet sich in einer absolut ruhigen Siedlungsanlage. Genießen Sie hier eine Atmosphäre zum Wohlfühlen und lassen Sie Ihre Seele baumeln. Diese Liegenschaft ist für all jene, die in herrlich grüner und ruhiger Umgebung wohnen wollen und dabei nicht auf die Vorteile einer Großstadt verzichten möchten.

**Raumaufteilung Haus: -Grundrissplan liegt bei**

**Erdgeschoss (EG) ca. 50,93 m<sup>2</sup>**

- Windfang ca. 2,17 m<sup>2</sup>
- Diele ca. 9,15 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf die nordseitige Terrasse
- Garderobe ca. 3,20 m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,10 m<sup>2</sup>
- Wirtschaftsraum/Bad ca. 4,72 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 5,25 m<sup>2</sup>
- Essplatz ca. 6,07 m<sup>2</sup>
- Wohnraum ca. 19,27 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss (OG) ca. 55,63 m<sup>2</sup>**

- Gang ca. 9,35 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf die südseitige Terrasse
- Bad ca. 4,78 m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,26 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 7,08 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 14,89 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 8,70 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 9,57 m<sup>2</sup>

#### **Kellergeschoss (KG) ca. 40,39 m<sup>2</sup>**

- Gang ca. 5,31 m<sup>2</sup>
- Gas-Wasser/Vorratsraum ca. 1,72 m<sup>2</sup>
- Vorratsraum/Werkbank-Sauna ca. 16,15 m<sup>2</sup>
- Abstellraum/Partystüberl ca. 13,39 m<sup>2</sup>
- Heizraum ca. 3,82 m<sup>2</sup>

+ Garage ca. 16,50 m<sup>2</sup>

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 106,56 m<sup>2</sup> zuzüglich dem Keller mit ca. 40,39 m<sup>2</sup> und der Garage mit ca. 16,50 m<sup>2</sup>.

Ein **Badezimmer** ist mit einer Badewanne und eines mit einer Dusche ausgestattet. Zusätzliche Duschkmöglichkeiten befinden sich im Keller neben der Sauna, sowie im Gartenbereich.

Ein **WC** befindet sich im Flur des Erdgeschosses, das zweite WC im Flur des Obergeschosses.

### **Highlights:**

- **Nördlich ausgerichtete Gartenoase:** Entspannte Stunden und warme Sommertage verbringen, Grillpartys, ein Buch lesen und/oder einfach die frische Luft genießen. Die großzügige Gartenfläche lädt zum Entfalten ein. Hier können Sie sich vom hektischen Alltag erholen und neue Energie tanken.
- **Parkplatzsuche adé:** 1 Auto hat Platz in der Garage und je nach Größe auch noch zusätzlich 1 - 2 Autos am Grundstück. Ausreichend Parkplätze befinden sich zudem direkt vor dem Haus in der verkehrsarmen Einbahnstraße.
- **Südseitige Terrasse im Obergeschoss:** Während man sich in der nördlich ausgerichteten Gartenoase der Sonne entziehen kann, haben Sonnenanbeter hier freien Lauf um viel Vitamin D zu tanken. Die Sonnenliegen können der Einfachheit halber im Kammerl verstaut werden, welches direkt und ausschließlich von der Terrasse aus begehbar ist.
- **Großzügiger Kellerbereich mit Partystüberl und Sauna:** Einzurichten als die perfekte Waschküche und ideal zum Abstellen der Gegenstände, die man nicht alltäglich benötigt. Ein Partystüberl garantiert die legendärsten Feiern, die Sauna lädt zum Entspannen ein.
- **Haus mitten in Wien:** Profitieren Sie von der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz in der direkten Umgebung.
- **Großzügiges Grundstück:** Laut Grundbuch hat das Grundstück eine Größe von ca. 776 m<sup>2</sup>. Pro Bauplatz darf ein Wohngebäude mit einer Gebäudehöhe von höchstens 6,50 m, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält und bei dem für Betriebs- oder Geschäftszwecke höchstens ein Geschoß in Anspruch genommen wird (Kleinhaus) errichtet werden.

- **Naturnähe:** Lassen Sie Ihre Seele baumeln oder üben Sie Ihre Lieblingssportart aus - das unmittelbar gelegene Gaswerk und der Marchfeldkanal laden zum Spazieren, Laufen und Radfahren ein.

### **Energieausweis:**

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **25.12.2035**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

**E:** HWB-Ref,SK: **196,3 kWh/m<sup>2</sup>a**; **D:** fGEE: **2,19**

### **Lage und öffentliche Verkehrsmittel:**

Volksschulen, höhere Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Nahversorgungsgeschäfte sind zu Fuß gut erreichbar.

In ca. 3 Gehminuten erreicht man das Marco Polo Sportcenter. Fitness, Badminton, Squash, Tennis, Padeltennis, Golf, Minigolf,.. -ein vielfältiges Angebot, alles was das Herz begehrt.

Die S-Bahn-Station "Wien Siemensstraße" erreicht man mit dem Auto oder Rad nach kurzer Zeit.

Mittels der Buslinie 36A ist man in kurzer Zeit bei der U-Bahn-Station der Linie 1, sowie S-Bahnstation Leopoldau. Die Buslinien 32A und 36B, sowie die Straßenbahnlinien 30 und 31 erreicht man nach einem kleineren/längeren Spaziergang.

*Eine genaue Auflistung der Distanzen zu den Nahversorgern, Sport-, und Freizeiteinrichtungen, dem öffentlichen Nahverkehr, Gesundheitseinrichtungen, Kinderbetreuungsstätten, etc. befindet sich als Dokument im Anhang.*

**Nutzen Sie die Chance und zögern Sie nicht länger um einen Besichtigungstermin für dieses Haus mit viel Potenzial zu vereinbaren. Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.