

**+NEU NEU+ Adaptierungsbedürftiges Einfamilienhaus  
samt 48 m<sup>2</sup> Keller! - EIGENGRUND!**



LANDAA

**Objektnummer: 5159**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	154,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	47,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	394.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.551,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.184,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrej Jokic**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

H +43 660 4442751

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



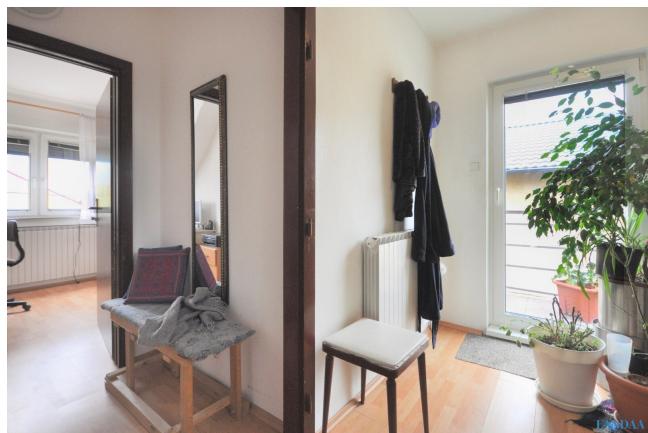
LANDAA



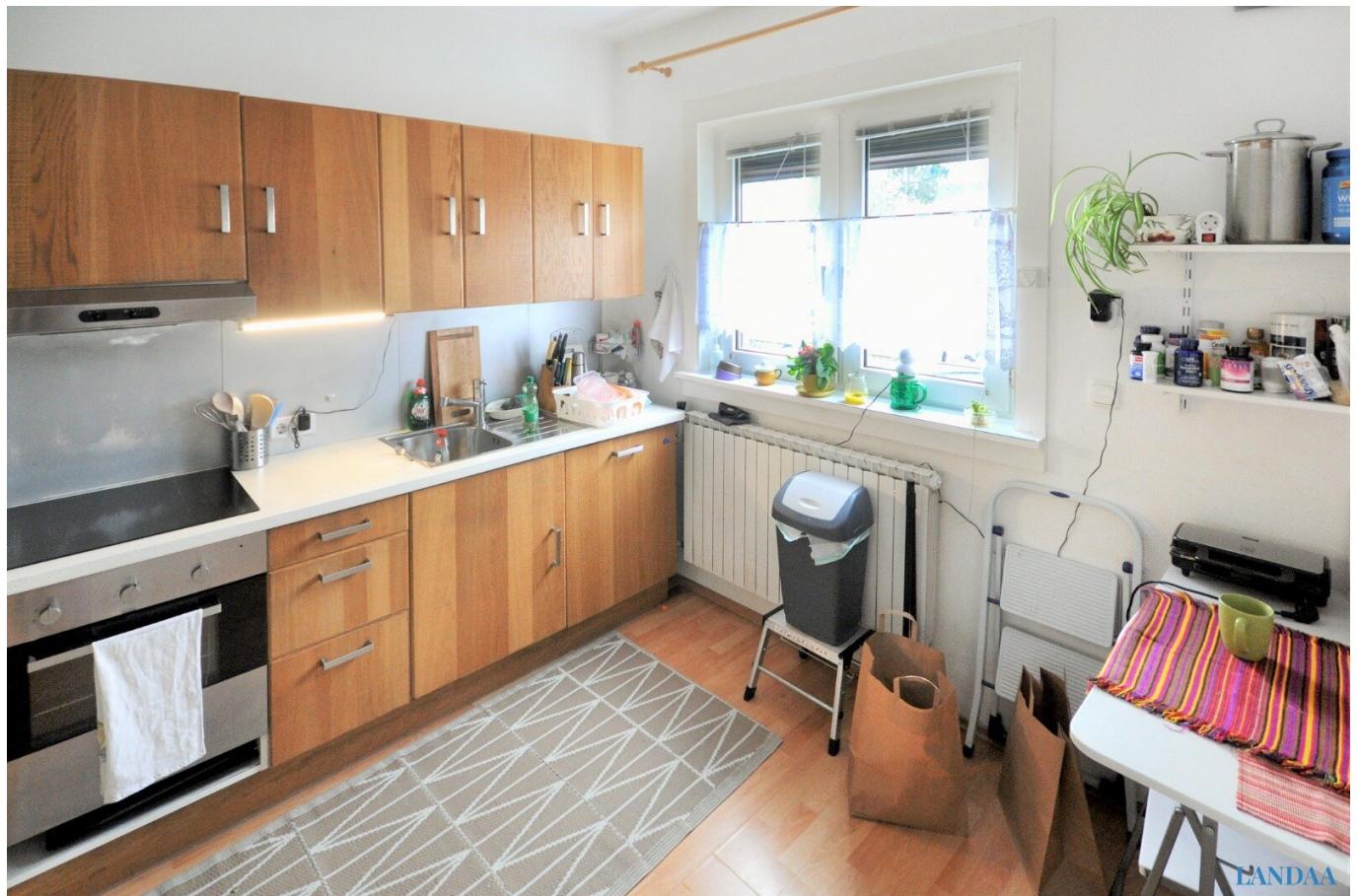
LANDAA



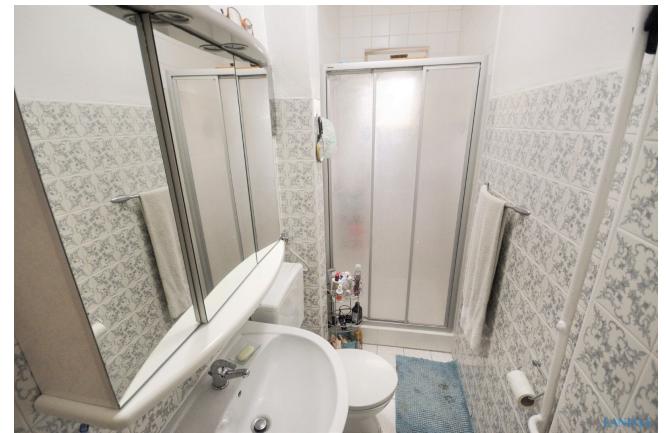
LANDAA







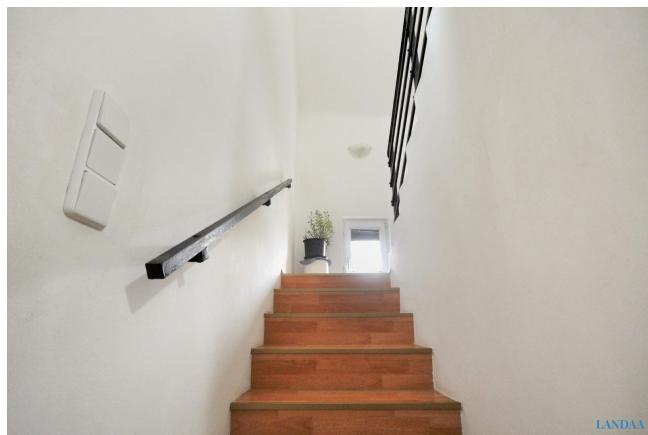
LANDAA



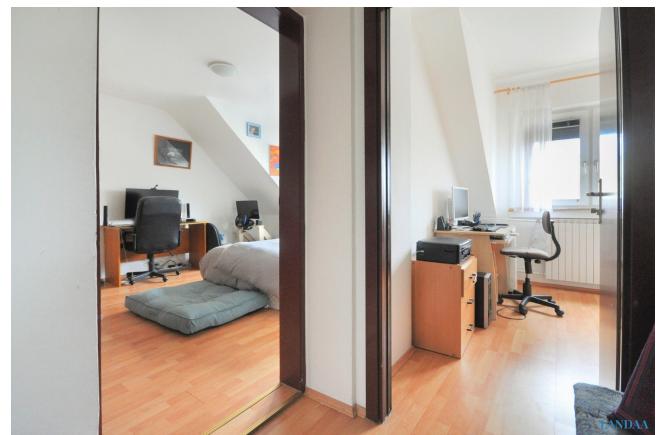
LANDAA



LANDAA



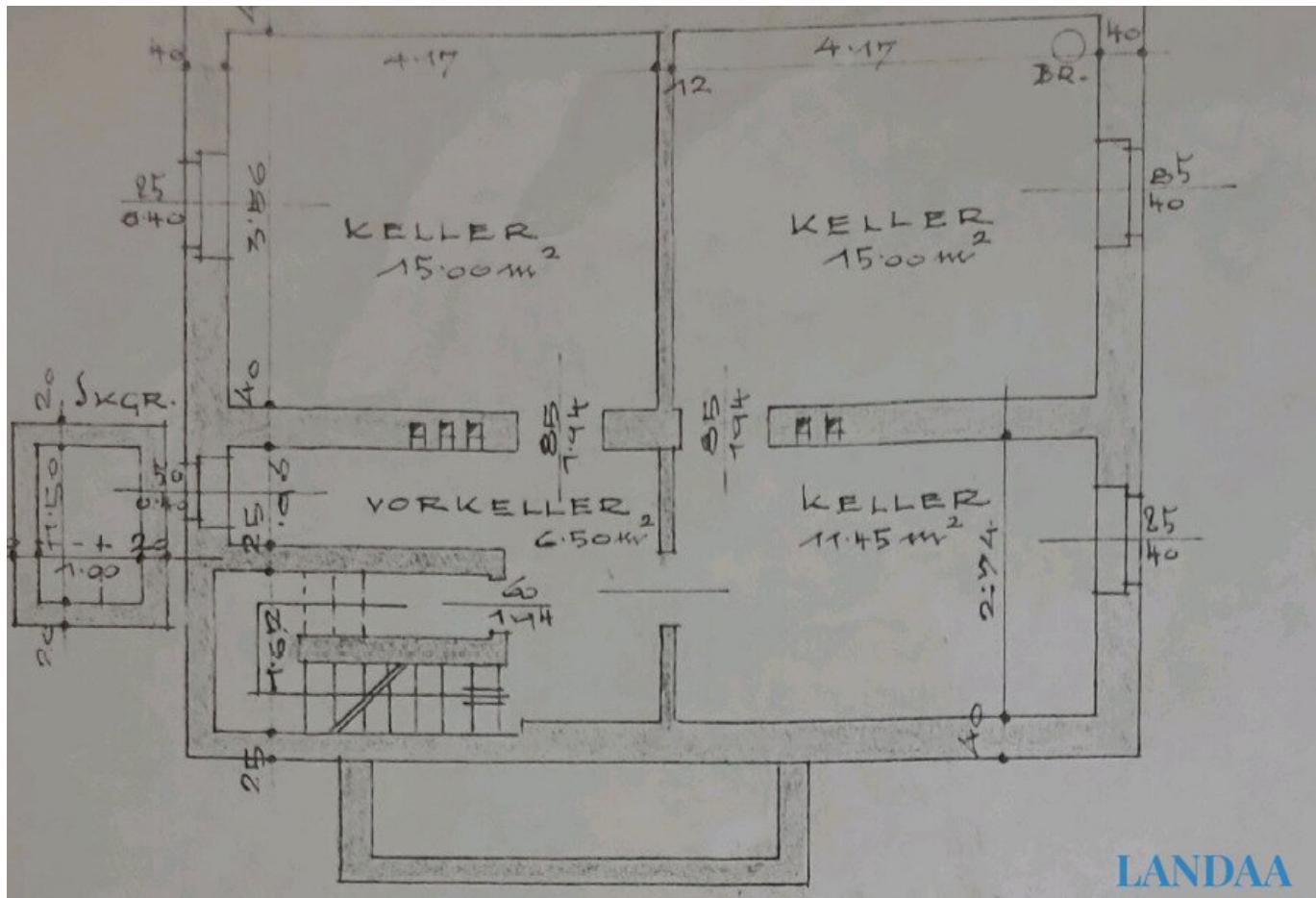
LANDAA



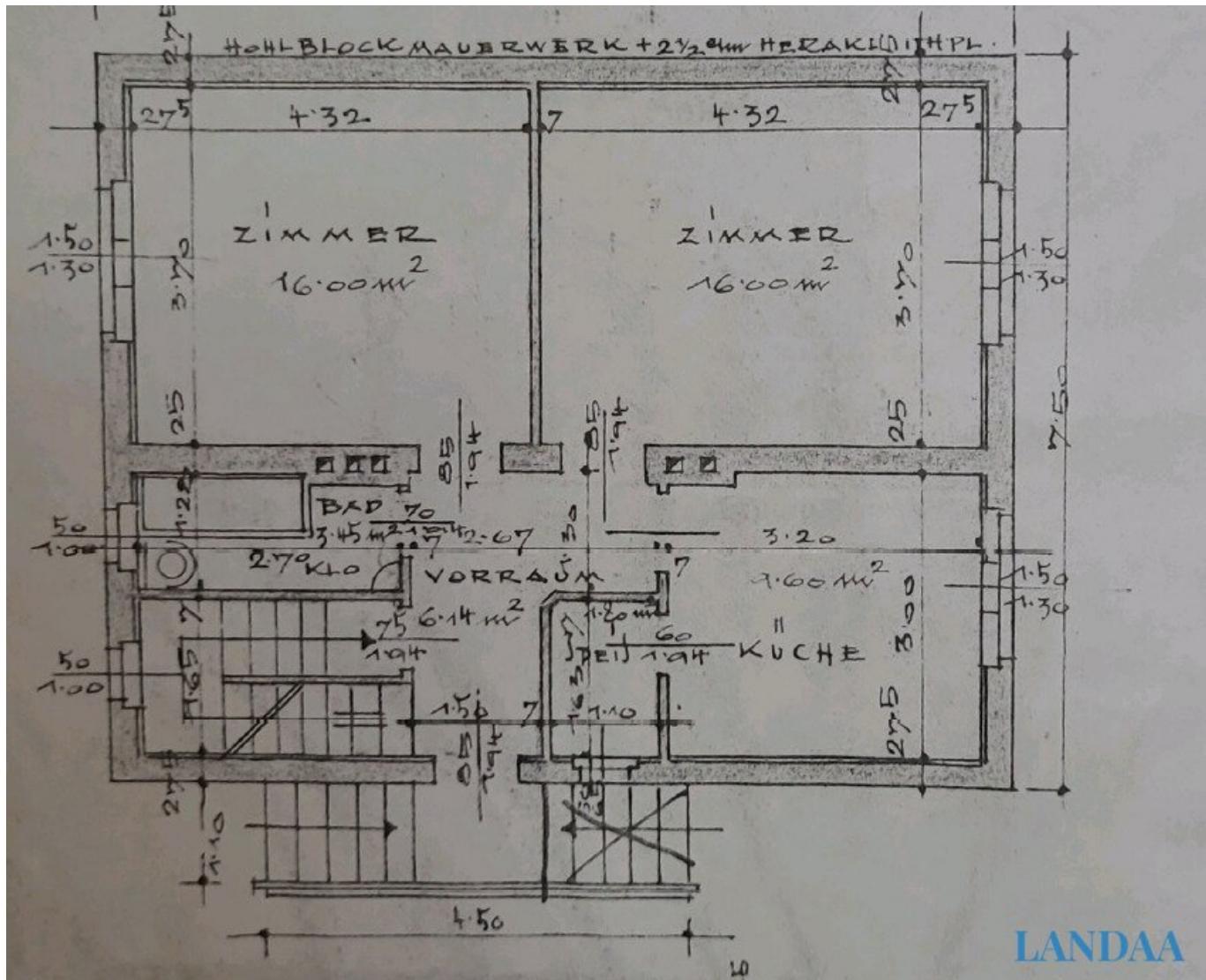
LANDAA



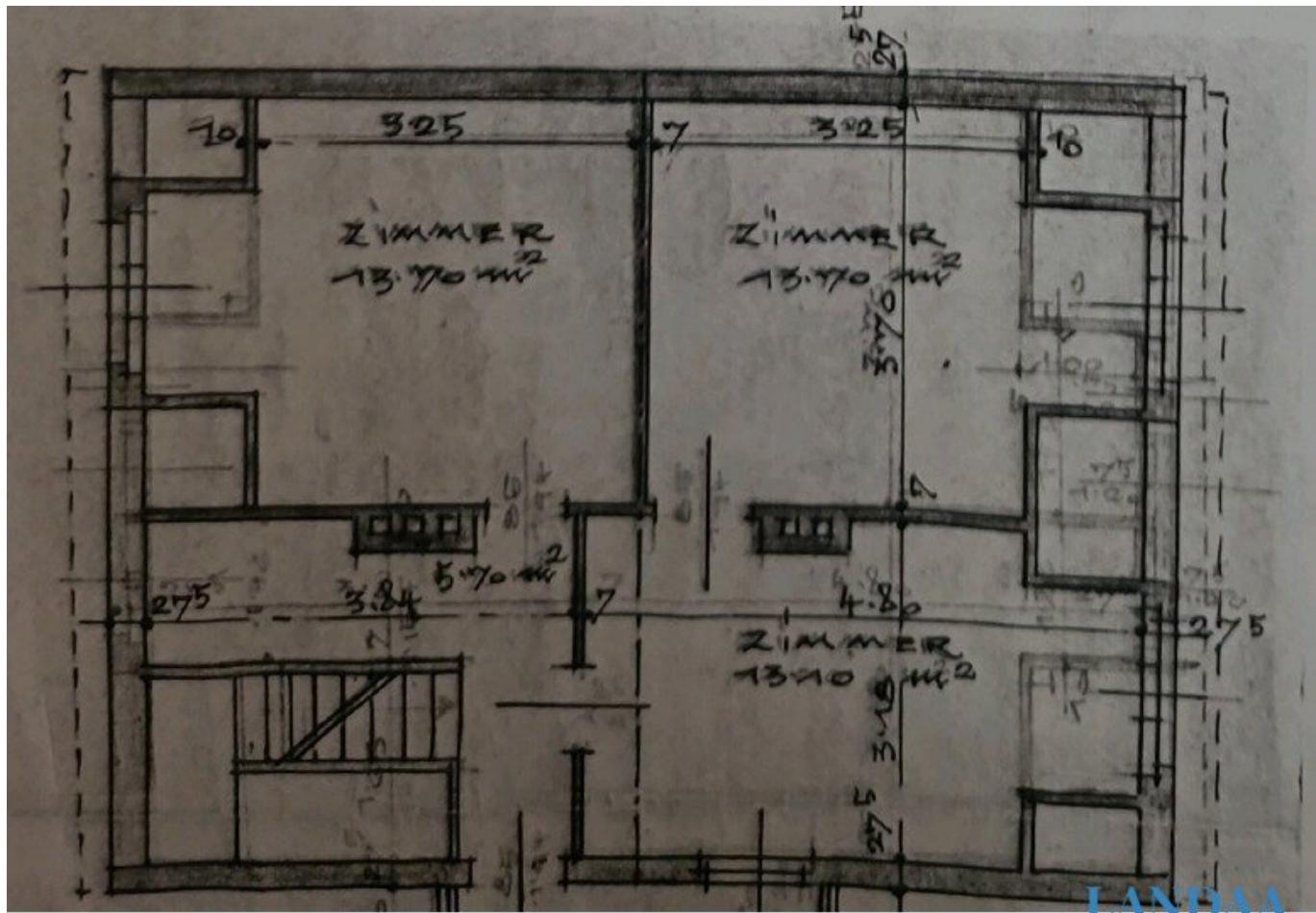
LANDAA



LANDAA



LANDAA



LANDAA

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein solides, ausbaufähiges 5-Zimmer-Einfamilienhaus in ruhiger, gewachsener Siedlungslage – nur wenige Schritte parallel zur Esslinger Hauptstraße. Süd/West-Ausrichtung und ein eigener, pflegeleichter Garten machen dieses Haus zur idealen Wahl für Paare, kleine Familien oder alle, die zentral und doch ruhig wohnen wollen.

**Kaufpreis: € 395.000,-**

## Raumaufteilung:

Sie betreten das ca. 99,2 m<sup>2</sup> große Einfamilienhaus (Süd/West Ausrichtung) und befinden sich im Vorraum, welcher Ihnen genügend Raum für Ihre Garderobe bietet. Rechterhand gelangen Sie zur Küche, sowie dem separaten Esszimmer, linkerhand befindet sich das Wohnzimmer, sowie das Badezimmer, welches auch mit einer Toilette ausgestattet ist. Über die Treppe gelangen Sie zum Obergeschoß, in dem sich drei Schlafzimmer, sowie ein weiteres Badezimmer befindet. Im Keller befindet sich die Zentralheizung, sowie zwei weitere Räume, welche Ihnen noch zusätzlichen Stauraum bieten.

## Alle Highlights der Wohnung auf einen Blick:

- Süd/West Ausrichtung
- Eigenes Grundstück nach Teilung: ca. 200 m<sup>2</sup> (die ca. 3 m breite Fahne von ca. 25–30 m Länge wird für das hintere Grundstück abgezweigt – bleibt aber als gemeinsames Fahrrecht erhalten)
- Sehr gute Aufteilung
- Einzigartiger Preis

## Wichtiger Hinweis zur Teilung (**Ihr großer Vorteil!**)

Der hintere Bereich (ca. 400 m<sup>2</sup>) wird als separates Fahnengrundstück (€ 295.000,–) verkauft. Um die erforderlichen 3 m Fahnenbreite zu schaffen, wird der derzeitige **Eingang des Hauses auf die hintere Seite des Hauses verlegt**. Diese Umbaumaßnahme sowie sämtliche weiteren Adaptierungen von außen (z. B. neue Stiege/Tür) übernimmt der Verkäufer vollständig auf

eigene Kosten. Die komplette Grundstücksteilung, die Eintragung des beidseitigen Fahr- und Leitungsrechts sowie alle baulichen Arbeiten (**Eingangsverschiebung inklusive**) werden erst durchgeführt, nachdem beide Grundstücke (**Vorderhaus + Fahnengrundstück**) verkauft sind.

**Alles bleibt rechtlich sauber und für beide Seiten optimal geregelt!**

#### **Infrastruktur:**

Auf Grund der Nähe zur Esslinger Hauptstraße lässt sich die Lage als Sehr Gut bezeichnen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, uvm befinden sich in unmittelbarer Nähe.

#### **Öffentlichen Verkehrsmittel:**

Buslinie: 98A Adam-Betz-Gasse (440m)

Straßenbahnenlinien: 391 Eßling Schule (1050m)

Bei Interesse kann ich Ihnen gerne ein detailliertes Lageexposé zukommen lassen.

**Für genauere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Jokic jederzeit gerne unter 0660/444 2751 oder unter [andrey.jokic@landaa.at](mailto:andrey.jokic@landaa.at) zur Verfügung!**

*Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)*

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“*

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 <3.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap