

**Natur, Ruhe, Pool, was will man mehr!**



Hausansicht

**Objektnummer: 1609/457090**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	83,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

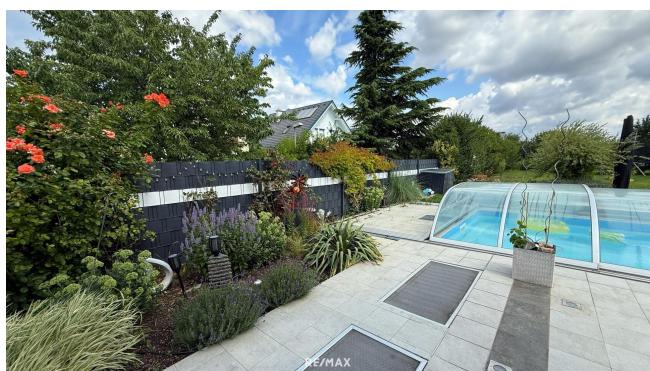
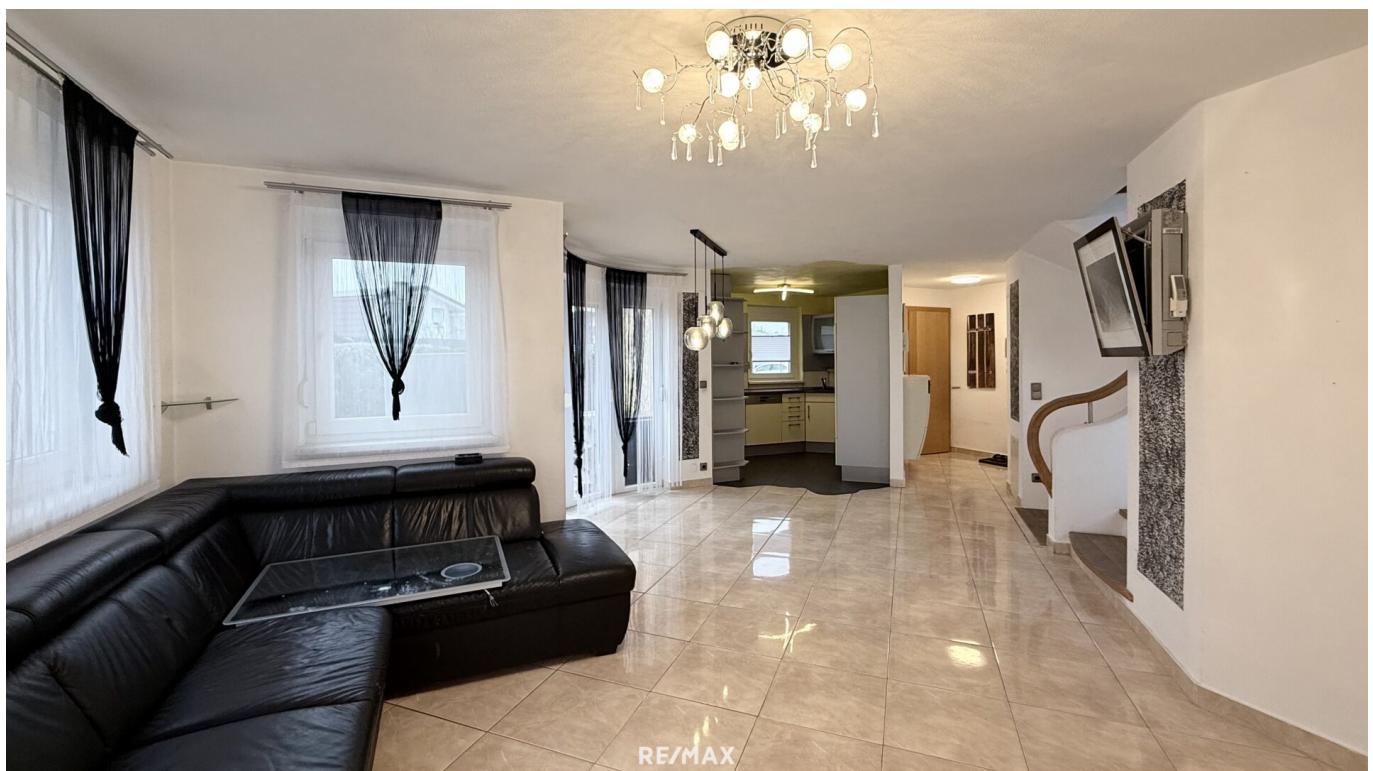
## Ihr Ansprechpartner



**Akad. M&SWU Alexandra Fellner**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG





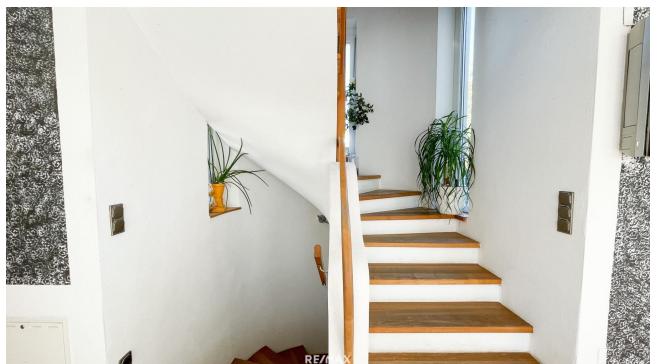




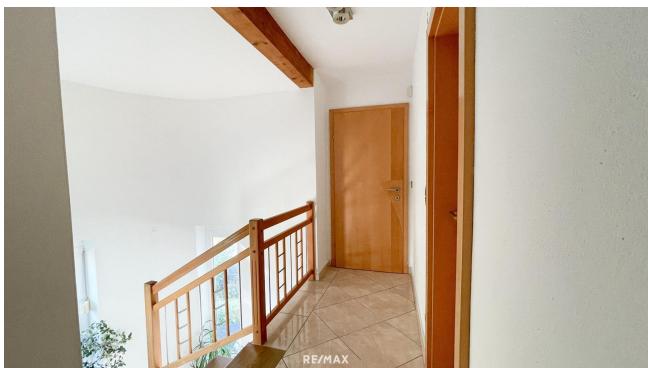
RE/MAX



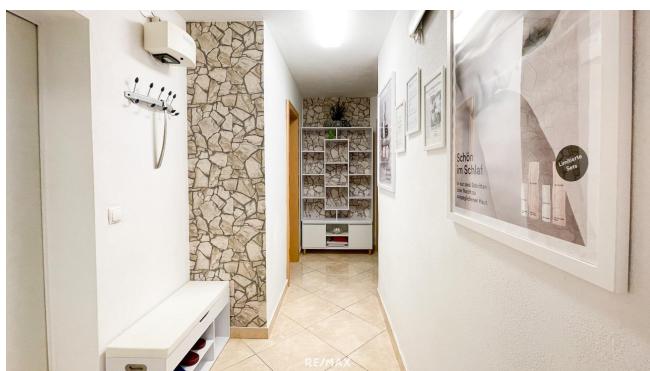
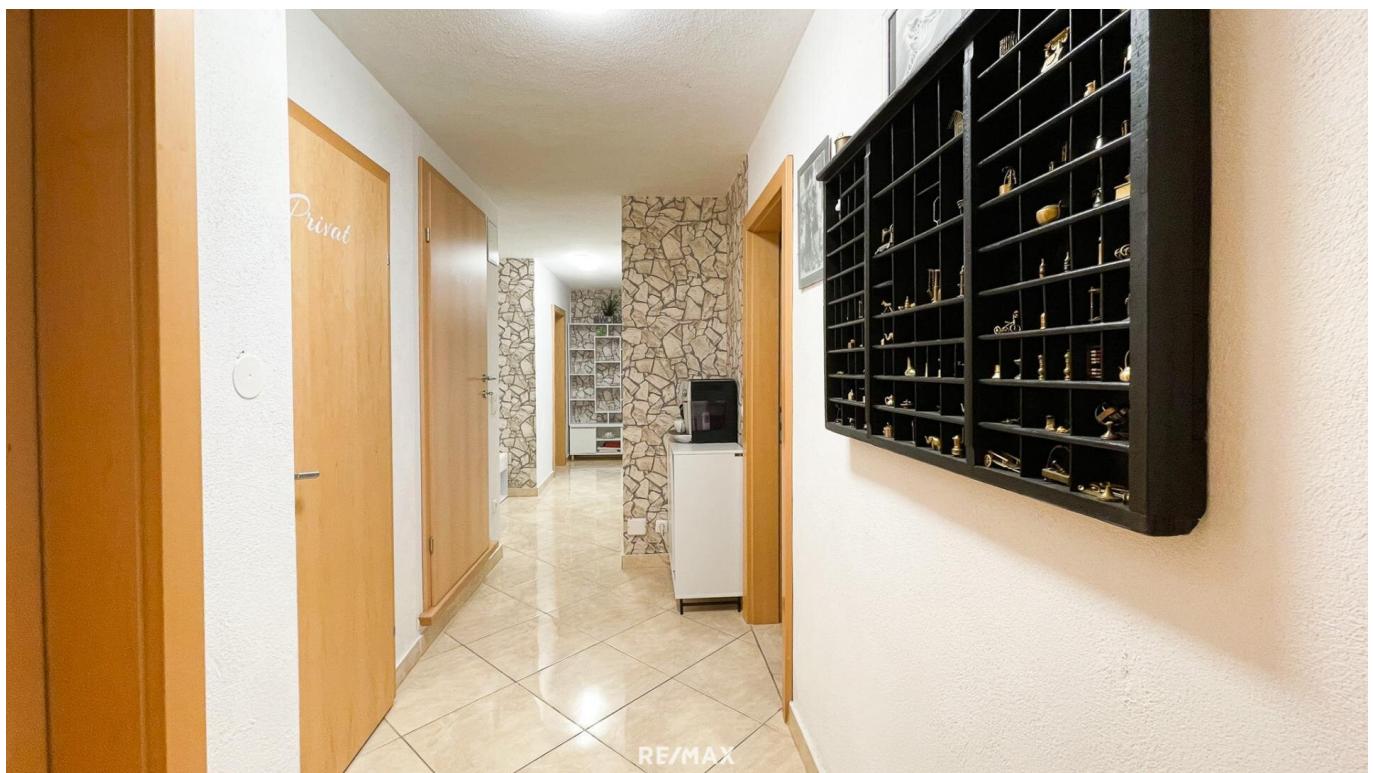
RE/MAX



RE/MAX





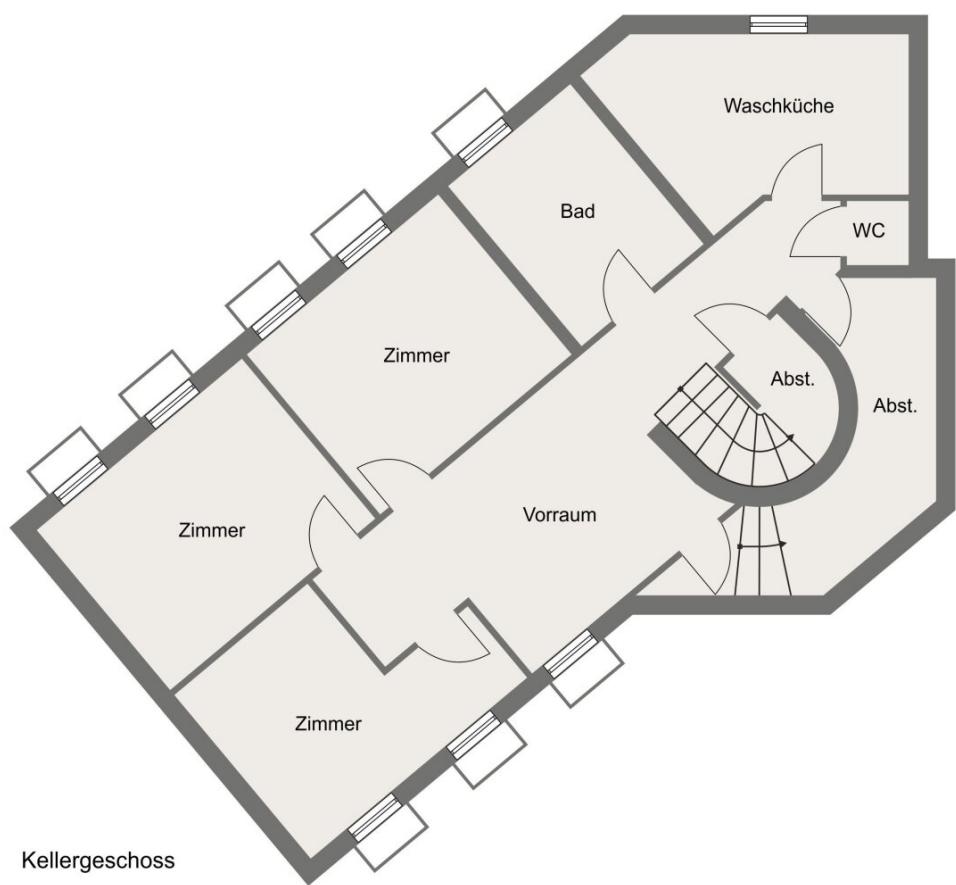


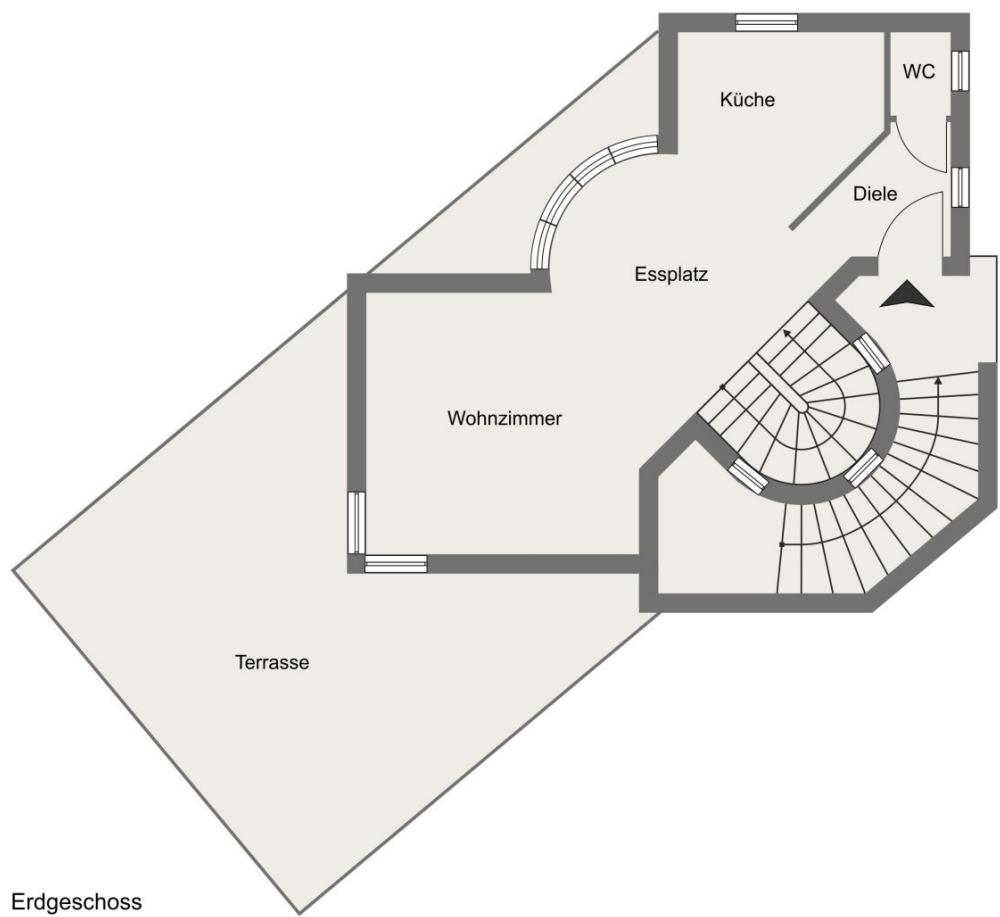


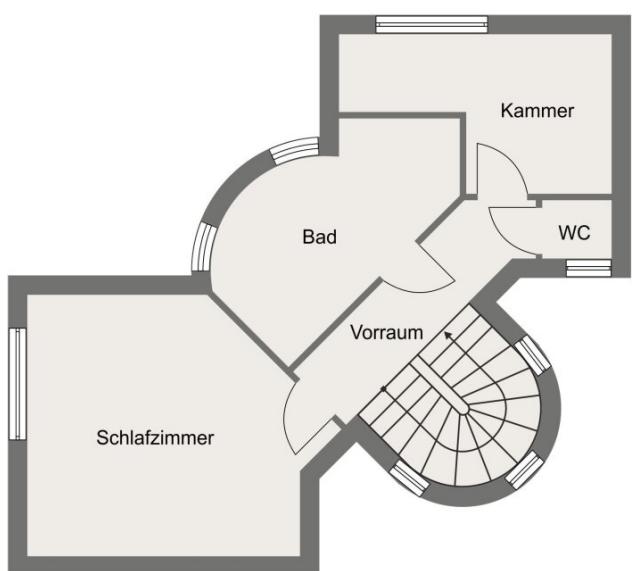
RE/MAX



RE/MAX







Dachgeschoß

# Objektbeschreibung

Wundervolles Einfamilienhaus mit Pool, großen eigenen Garten (**Kleingartenwidmung - allerdings keine Pacht und kein Verein!!!**) und noch zusätzlicher gemeinschaftlicher "riesengroßer" Gartennutzung mit direkter Verbindung vom Grundstück, lässt keine Wünsche für Familienwohnidylle offen. Genießen Sie Freiraum, Ruhe, Badespaß und Natur pur mit perfekter naheliegender Infrastruktur - Seestadt Aspern, Gewerbepark Stadlau, Donauzentrum und vieles mehr... einfach die perfekte familiäre Atmosphäre in einer wundervollen, ruhigen Kleingartensiedlung! Wichtig anzumerken ist, dass dies nur die Widmung betrifft, aber das Grundstück sowie das Haus keinem VEREIN unterliegen und zugehörig sind!

## Die Highlights auf einen Blick:

- \* Garten ca. 571 m<sup>2</sup> - Kleingartenwidmung (nur betreffend Baubestimmung) - KEIN VEREIN!
- \* zusätzliche Nutzung Gemeinschaftsgarten - direkte Verbindung durch Garten
- \* Pool mit Überdachung im Garten
- \* angenehme Raumaufteilung
- \* Fußbodenheizung in jedem Geschoß - extra regelbar
- \* Klimaanlage
- \* Alarmanlage
- \* Fenster mit 2-fach Verglasung
- \* Sicherheitseingangstüren
- \* Brennwertgerät / Gas
- \* Jalousien - Rollos mit Fliegengitter

## Erdgeschoß mit ca. 35 m<sup>2</sup>

Nord-Ost-Terrasse ca. 33 m<sup>2</sup>

großer Wohn-Essraum (ca. 29 m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die Terrasse mit Gartenblick  
offene Küche - komplett eingerichtet mit Siemensgeräte wie Geschirrspüler, Induktionsfeld,  
Backrohr, Mikrowelle

zentraler Vorraum mit Zugang zu Wohnraum und extra Toilette mit Handwaschbecken

### **Obergeschoß ca. 35 m<sup>2</sup>**

1 Schlafzimmer - 3 weitere im Kellergeschoß

Bad mit Dusche

Extra Toilette

Umkleideraum (hier befindet sich auch das Heizsystem)

### **Wohnkeller mit 83 m<sup>2</sup>**

Vorzimmer mit zentraler Raumauflteilung

3 Zimmer

Badezimmer mit Dusche und Möglichkeit für Badewanne (Anschluß vorhanden)

Extra Toilette

Waschküche

2 Abstellräume

Extra Ein- und Ausgangsmöglichkeit

### **Lage/Umgebung/öffentliche Anbindung**

Buslinie 24 A mit Anschlußmöglichkeit U1

Straßenbahnenlinie (ca. 7 Gehminuten entfernt) mit Anschlußmöglichkeit U2

Ca. 5 Gehminuten entfernt Penny Markt und Bipa, ca. 3 Autominuten entfernt erreicht man  
Billa, Lidl, Hofer, dm, Trafik und Apotheke

Schulen, viele Kindergärten im Umfeld

Erholungsgebiet Nationalpark Donau-Auen / Lobau sowie Blumengärten Hirschstetten, sowie ein Badeteich befinden sich in der Umgebung

(5 Gehminuten)

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieses Hauses überzeugen.

Kaufpreis: € 599.000,-

Käuferprovision: 3% + 20% USt.

---

#### RECHTLICHE HINWEISE:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

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 <1.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap