

**Großes Grundstück mit Pool und wundervoller Ruhe - was
will man mehr!**



Haus und Poolansicht

Objektnummer: 1609/457090

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

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

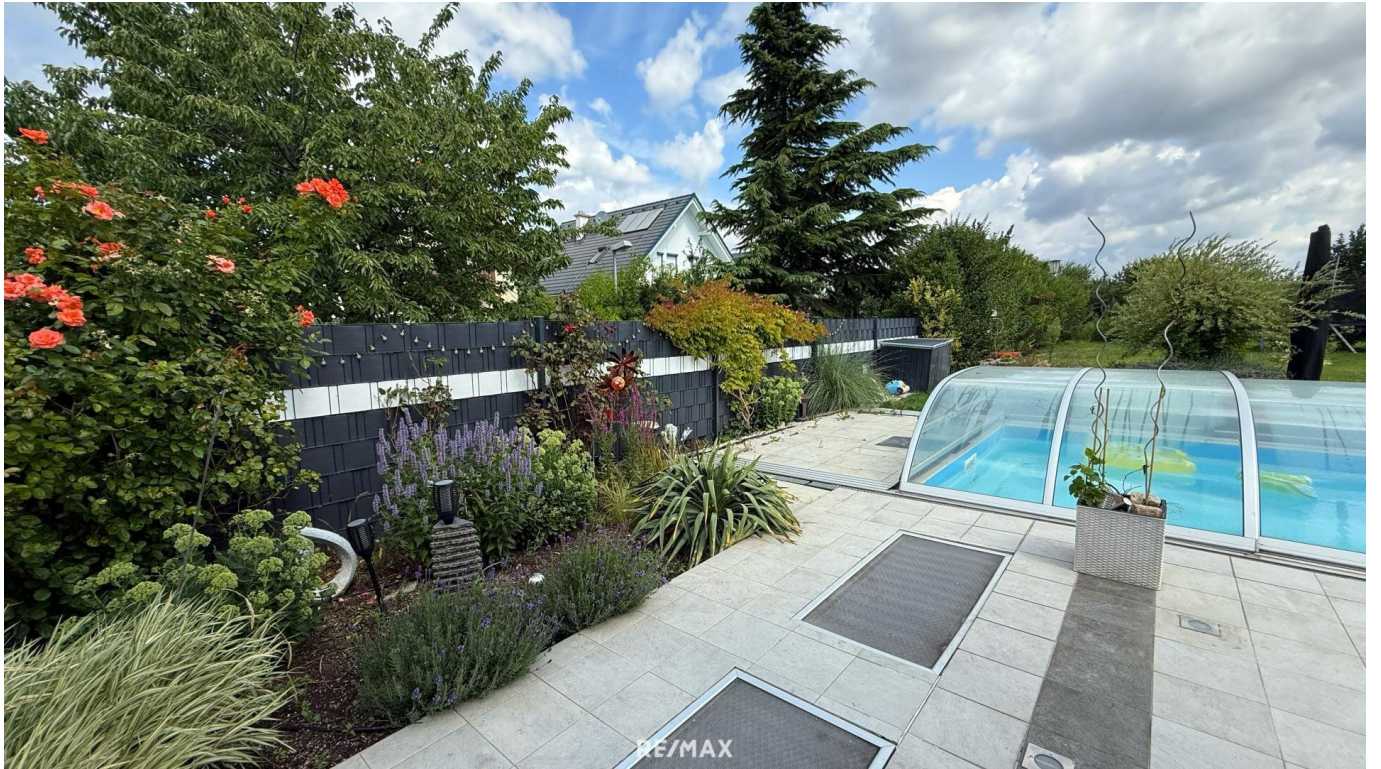


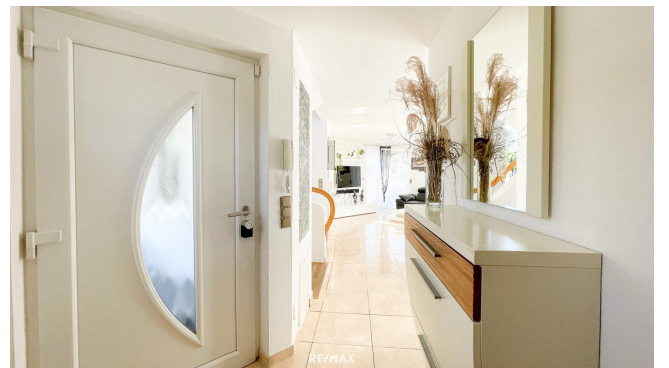
Akad. M&SWU Alexandra Fellner

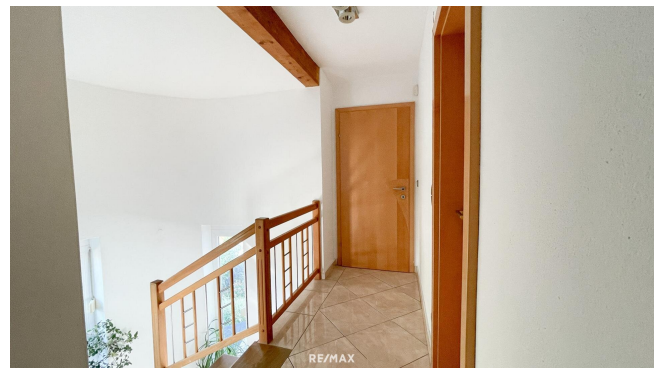
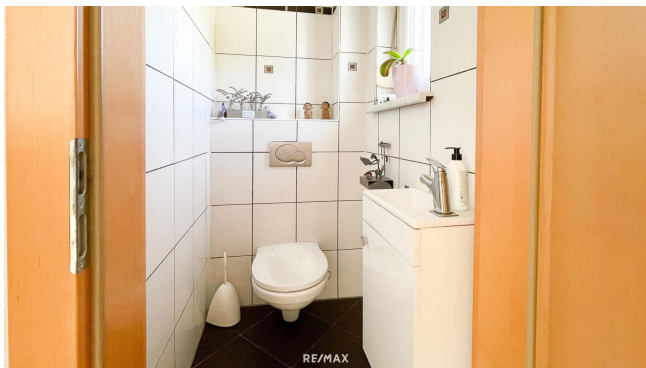
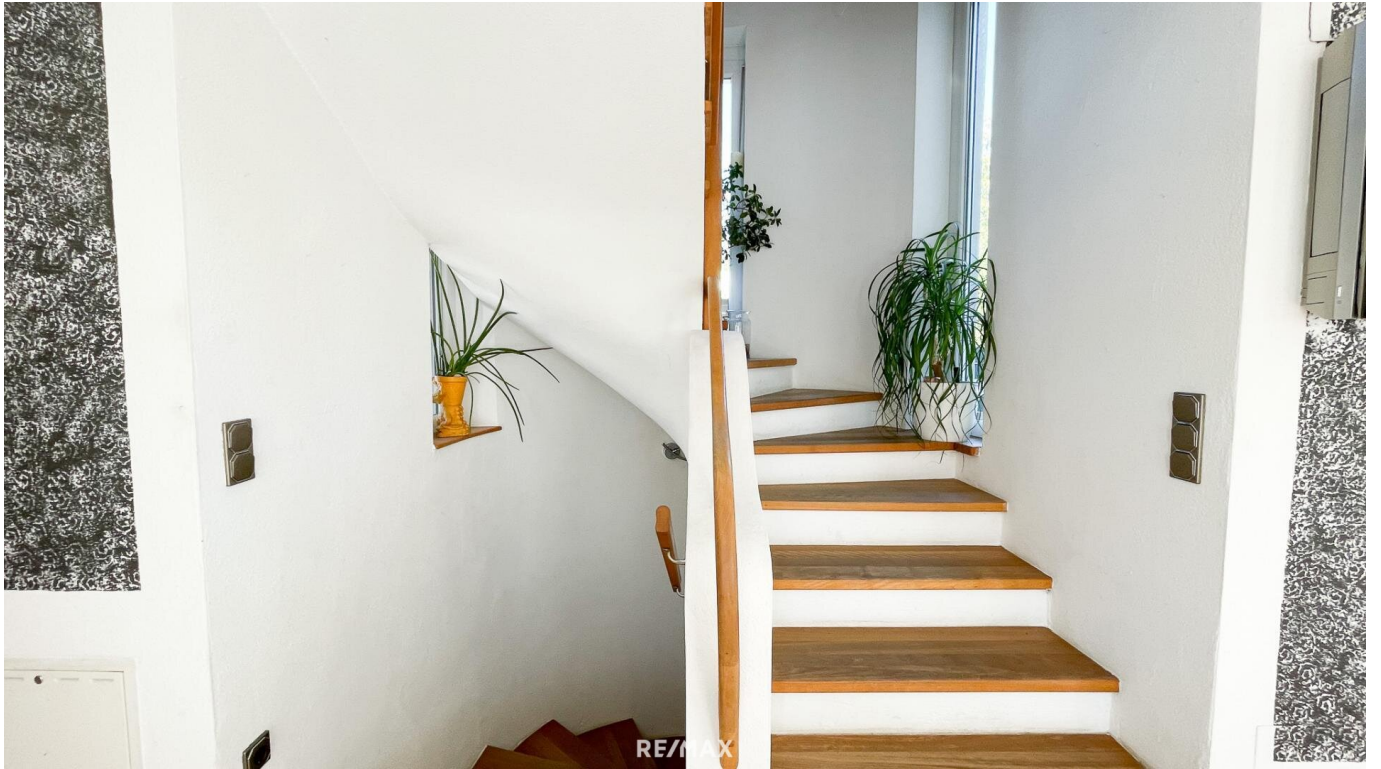
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG



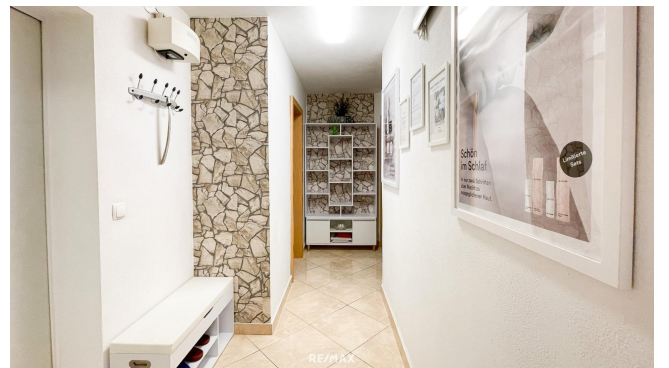
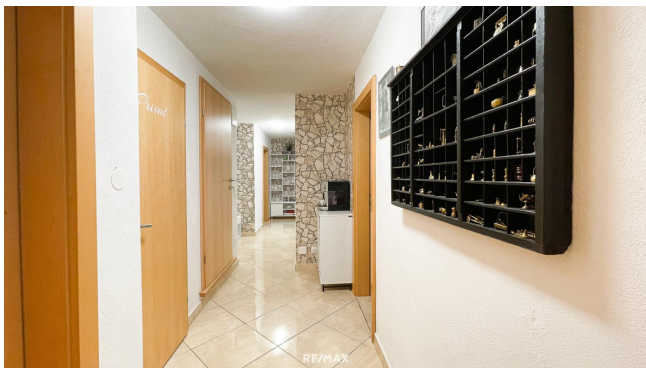


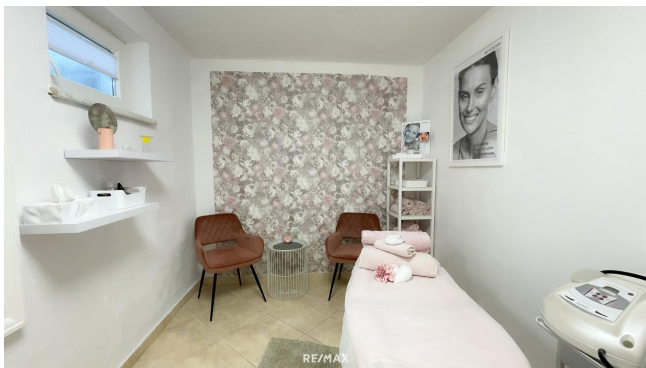






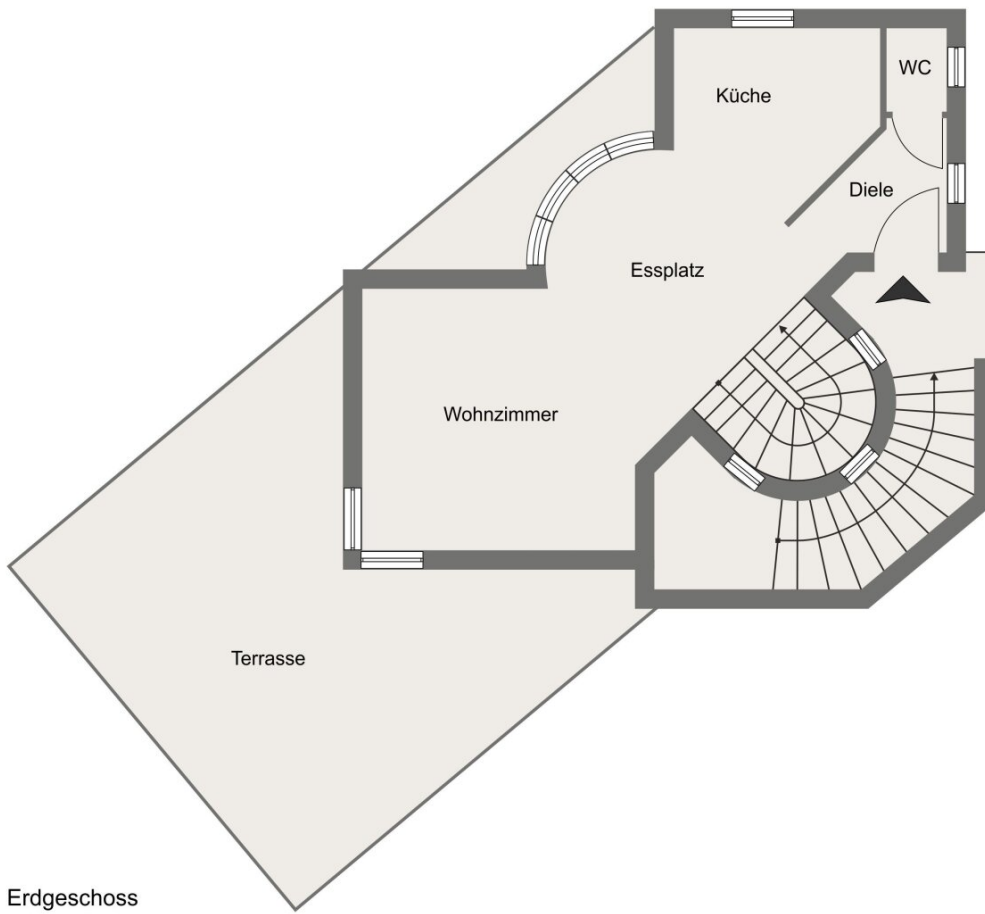


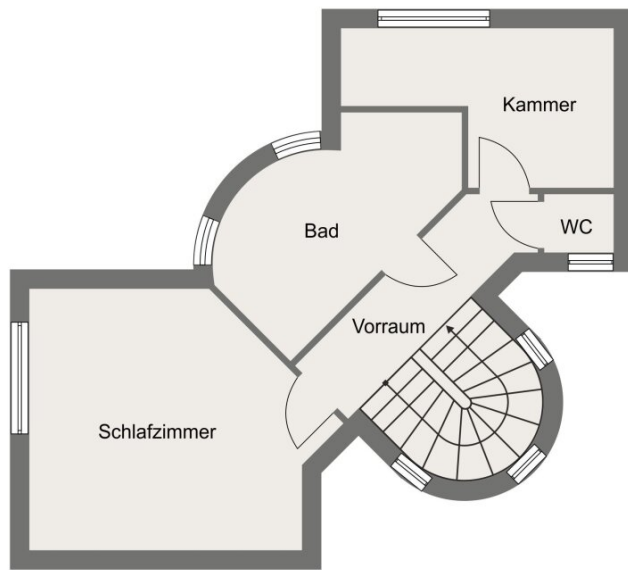






Kellergeschoss





Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Wundervolles Einfamilienhaus (2 Zimmer= 1 Wohn- Esszimmer, 1 Schlafzimmer im OG!!) weitere 3 Zimmer im Kellergeschoss, Pool, großen eigenen Garten (**Kleingartenwidmung (Bauklasse) - allerdings keine PACHT und kein VEREIN!!!**) und noch zusätzlicher gemeinschaftlicher Garten mit direkter Verbindung vom Grundstück, läßt keine Wünsche für Familienwohndidylle 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 m² - 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 m²

Nord-Ost-Terrasse ca. 33 m²

großer Wohn-Essraum (ca. 29 m²) 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 m²

1 Schlafzimmer - 3 weitere im Kellergeschoß

Bad mit Dusche

Extra Toilette

Umkleideraum (hier befindet sich auch das Heizsystem)

Wohnkeller mit 83 m²

Vorzimmer mit zentraler Raumaufteilung

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

Straßenbahnlinie (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 Rücktrittsrechtes 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 Geschäftes fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein. Es besteht ein Naheverhältnis zum Verkäufer.

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 <500m

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