

**> > Südseitiger Garten in Ruhelage u. toller Anbindung I  
MB IMMOBILIEN <**



Südseitiger Garten

**Objektnummer: 4557**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	215,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 149,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,06
<b>Kaufpreis:</b>	680.000,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	323,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Kusbach**

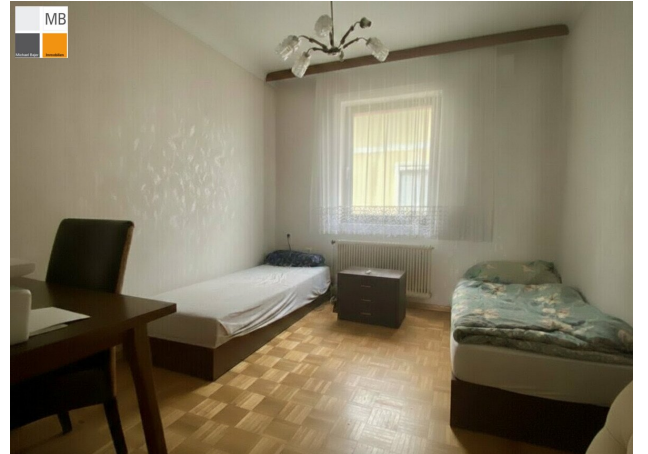
Michael Bajer Immobilien























  **Immobilie zu kaufen!**

**Susanne Kusbach**  
Ihre Expertin in Sachen Wohn-Immobilien

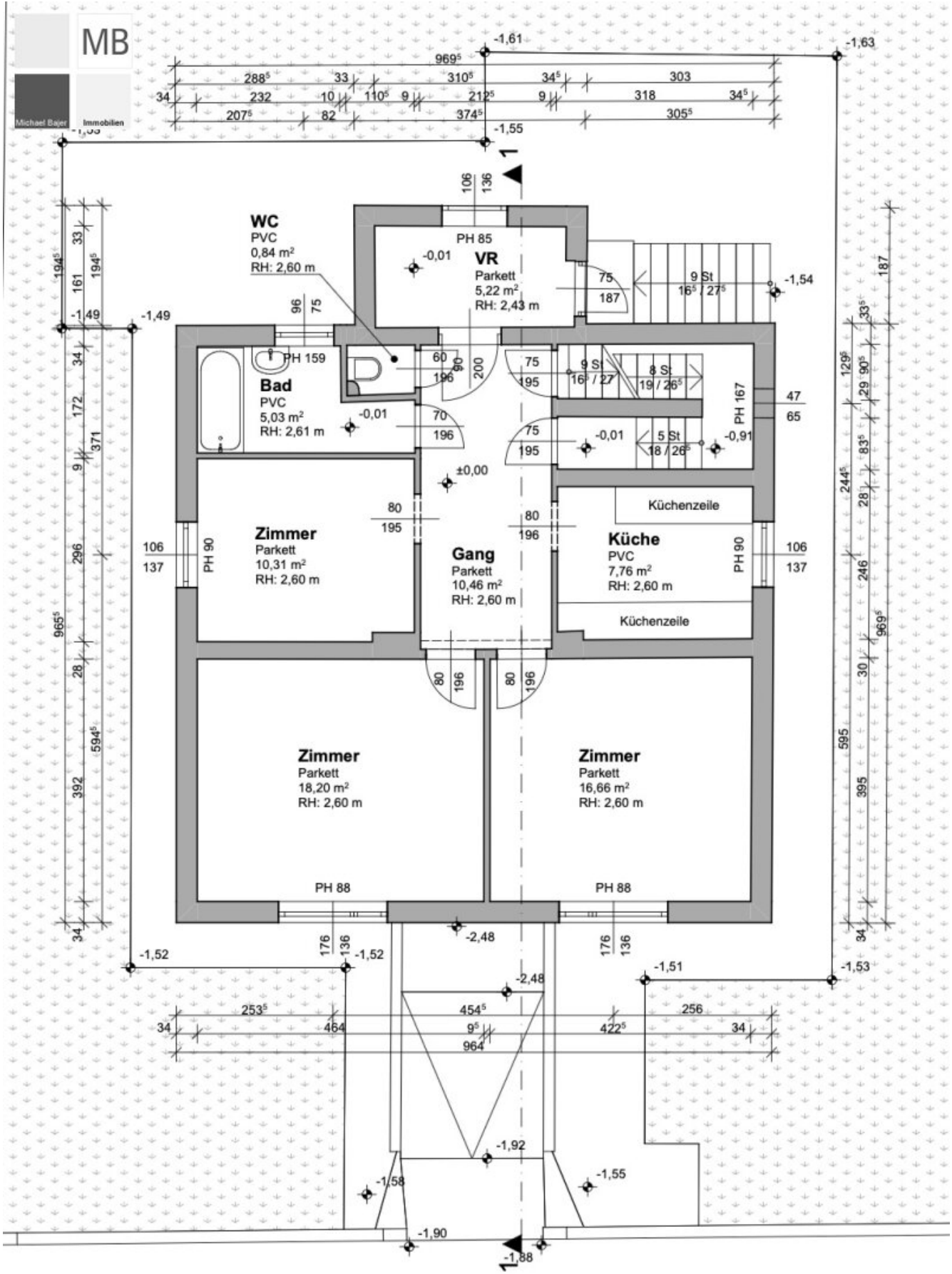
**0676 / 790 81 82**  
kusbach@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at

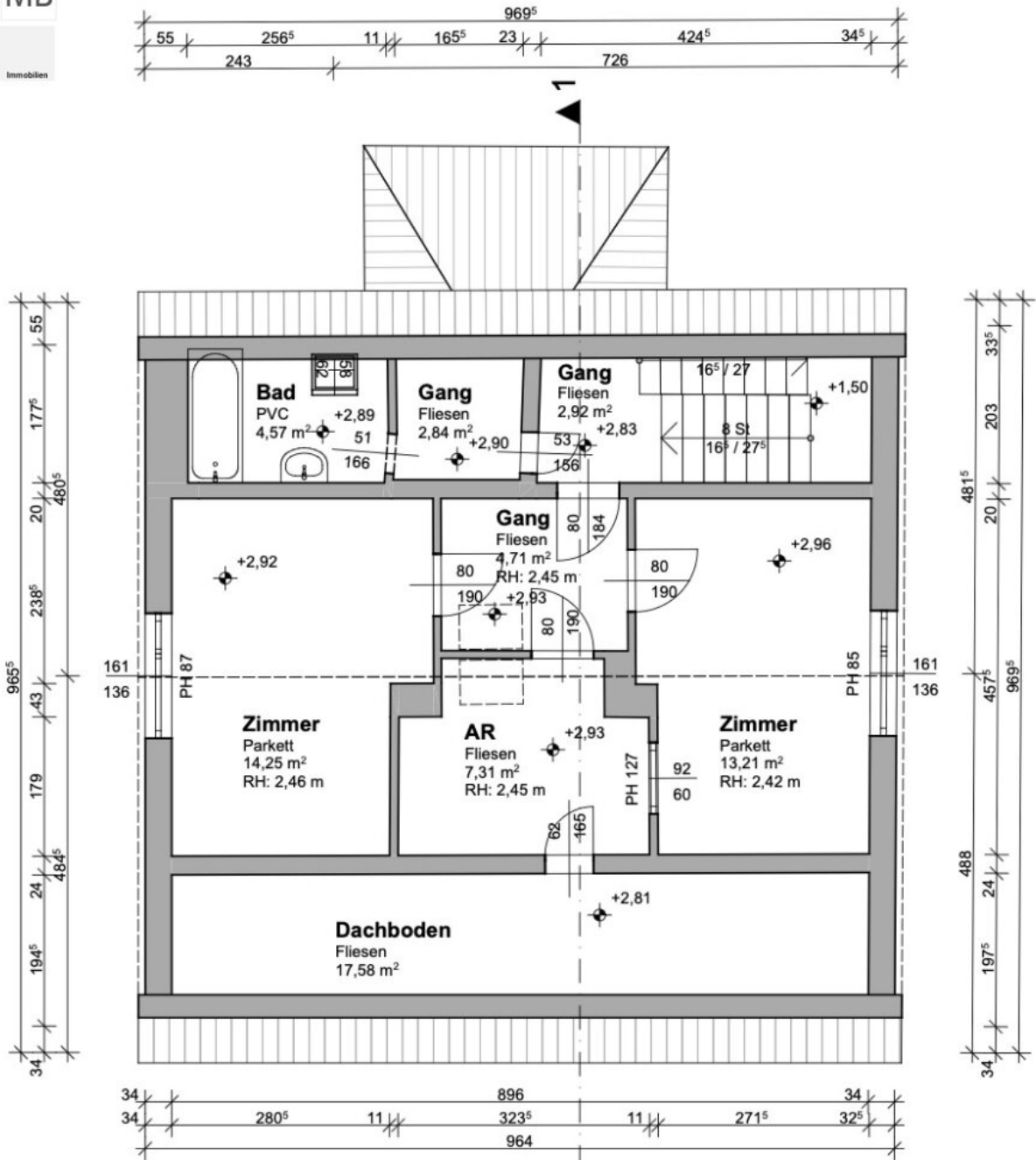


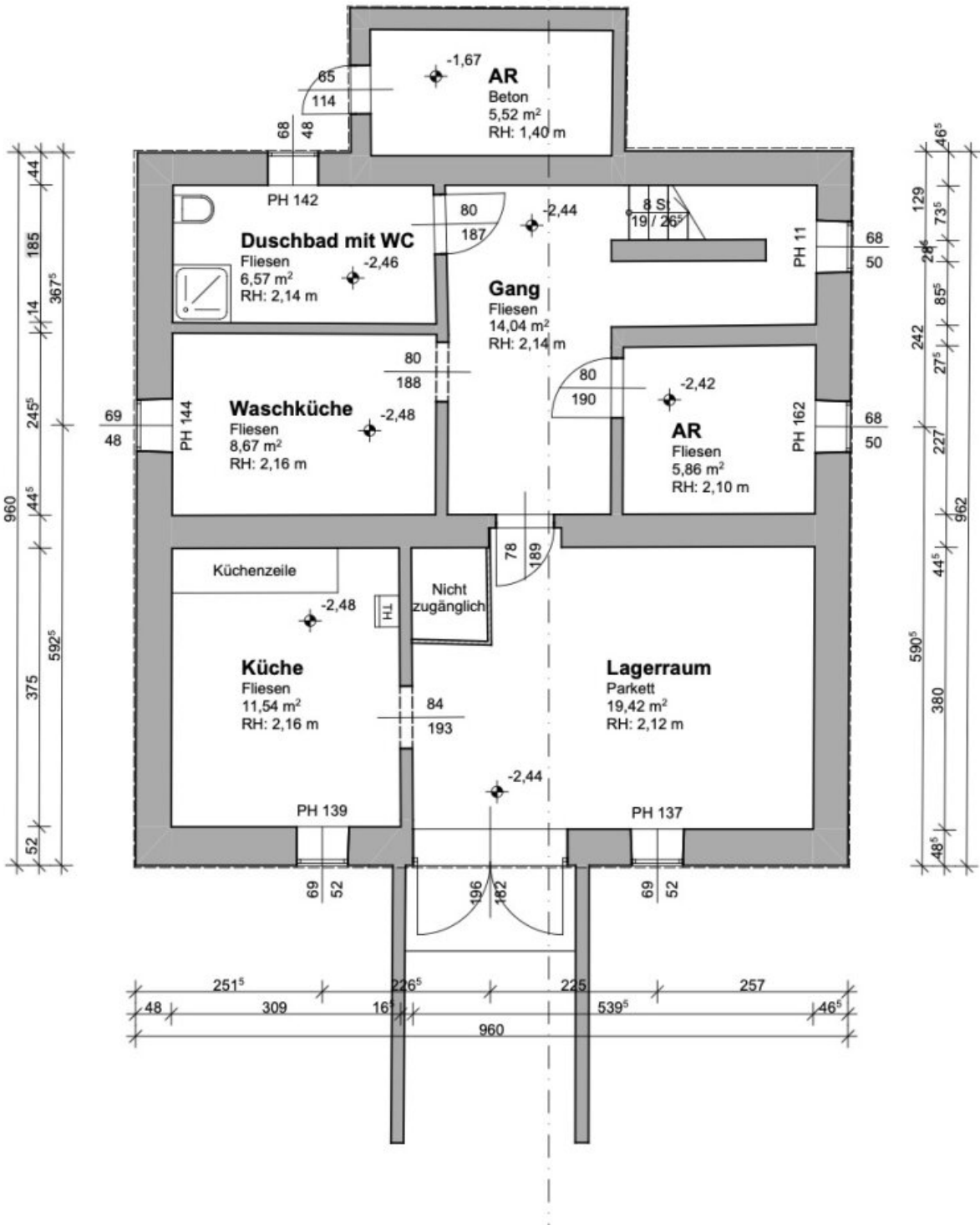
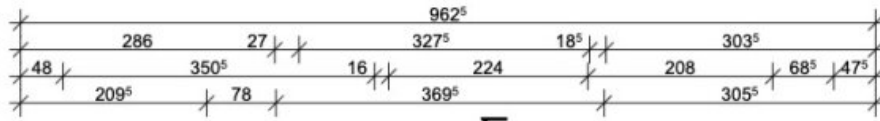
**Mehr Leistung. Mehr Mensch.**

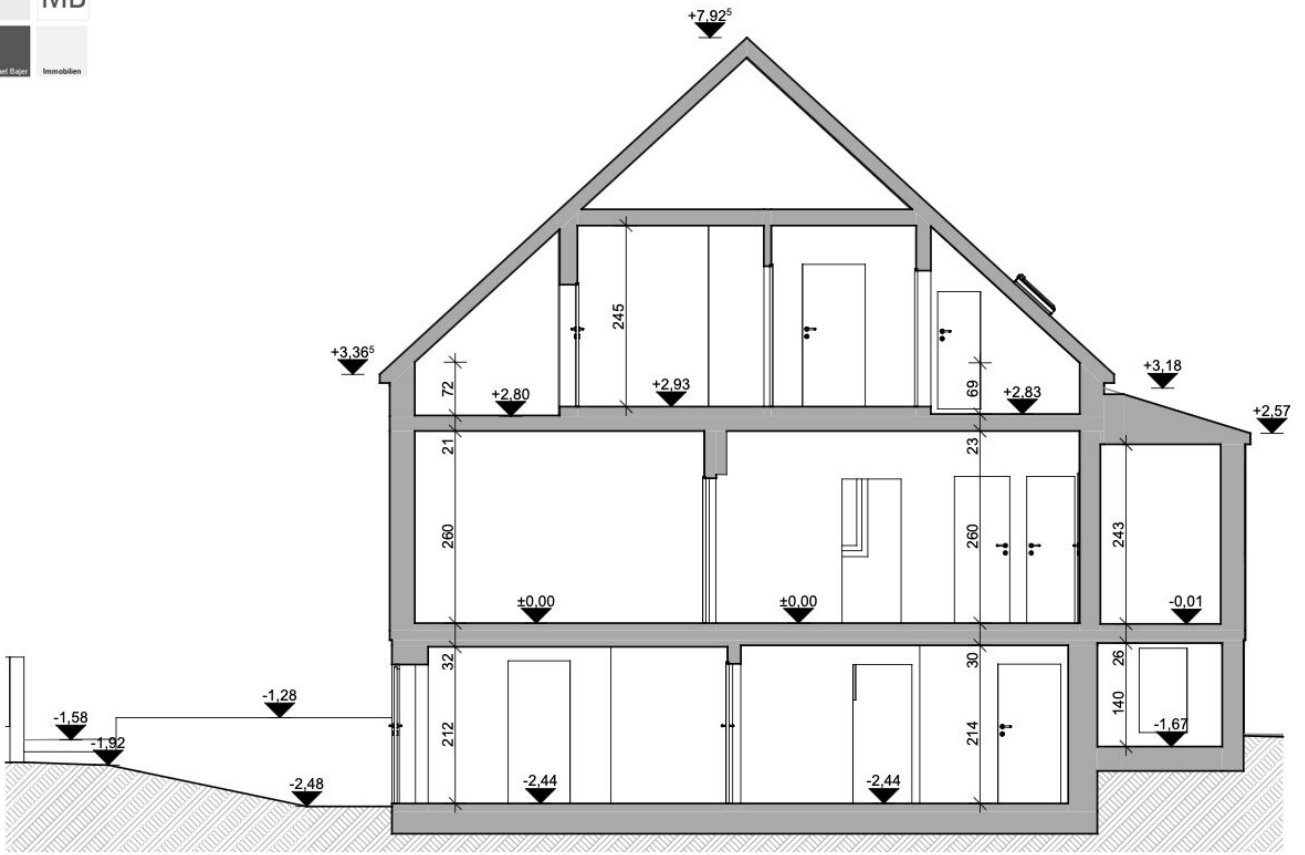
MB

Michael Bayer Immobilien









Schnitt 1-1

## Objektbeschreibung

### Großzügiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit fabelhaftem Entwicklungspotential!

Perfekte Basis für Umbau oder Neubau! Liegenschaft mit sanierungsbedürftigen, unterkellerten Bestandsobjekt Baujahr 1970 das vielfältige Möglichkeiten für Umbau, Erweiterung oder Neubau eröffnet.

- Erdgeschoss - Eingangsbereich, großer Vorraum, 3 Zimmer zentral begehbar, Küche, Bad, WC
- Dachgeschoss - Vorraum, 2 Zimmer und Kammer zentral begehbar, Abstellraum und kleinem Bad mit WC in der Mansarde
- Kellergeschoss - Vorraum, 4 Räume: einer mit Dusche und WC, einer mit Küche und Esstischecke, und großer Garage
- Gemeindeabgaben im Quartal: € 323,78,-
- Flächenwidmung: Bauland-Wohngebiet BK I (Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6,5m) offen oder gekuppelte Bauweise.

? Lage, die Natur & Alltag verbindet:

- In Grün-Ruhelage, in kaum befahrener Gasse
- Unverbaubares Vis-à-Vis mit Grünblick.
- Gepflegter, sonniger südseitiger ca. 500m<sup>2</sup> Garten mit geringem Baumbestand.

? Top?Anbindung & Infrastruktur "ums Eck":

Autobahnauffahrt: - Knoten Inzersdorf - Vorarlberger Allee - Laxenburger Straße - auf die A2, A23, S1, B17 in wenigen Minuten erreichbar

**Einkaufsmöglichkeiten: - BILLA PLUS, PENNY, Bauhaus, Apotheke, Gymnasium, Kindergärten.**

**- Die SCS Vösendorf ist nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt.**

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich von der außergewöhnlichen Qualität der Immobilie inspirieren lassen.**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**Susanne Kusbach**

**Mobil: 0676/790 81 82**

**Email: kusbach@mb-immobilien.at**

**> > Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! < <**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.**

**Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.**

**Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.**

**Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.**

**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 <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap