

## **kleines Stadthaus mit ausbaubarem Dachboden 115m<sup>2</sup> nähe U2 Aspernstraße**



Garten

**Objektnummer: 634**

**Eine Immobilie von ImmoDienst**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rueberstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	81,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	72,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	75,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Sascha Stippl**

ImmoDienst Immobilienservice GmbH  
Donaufelderstraße 247  
1220 Wien



T 01/273 12 64  
H 0699/1180 7333  
F 01/273 12 64

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



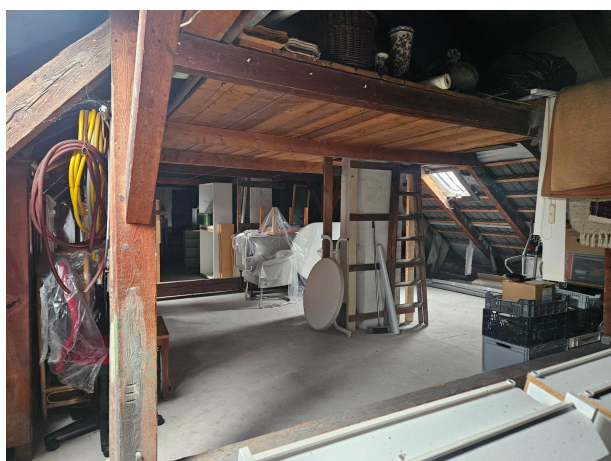












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein kleines Stadthaus nahe der U2 Station Aspernstraße, in Ruhelage einer Sackgasse.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten soliden Zustand, muss aber für moderne Anforderungen entsprechend adaptiert werden.

Auf einem 287m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich das unterkellerte Wohnhaus, ein Schuppen, eine Werkstatt, sowie eine gepflegte Gartenfläche von ca. 120m<sup>2</sup>

Vom Durchhaus gelangt man in das Gebäude, den Keller und den Garten. Für kleine Autos könnte man das Durchhaus auch als Garage oder Durchfahrt in den Innenhof bzw. Garten nutzen.

Im ebenerdigen Wohngebäude finden Sie folgende Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC
- Esszimmer mit Kachelofen
- Einbauküche
- Badezimmer
- großes Wohnzimmer
- großes Schlafzimmer
- sowie ein Kabinett

Die Räume sind möbliert - wie auf den Bildern zu sehen ist.

In den ausbaubaren Dachboden (Nettofläche ca. 115m<sup>2</sup>) führt bereits eine feste Betonstiege hinauf.

Der Keller bietet ebenfalls ca. 72m<sup>2</sup>.

Beheizt wird das Haus mittels einer Gaszentralheizung über Radiatoren, der Kachelofen im Esszimmer spendet zusätzliche Wärme.

Im Garten steht noch ein Schuppen sowie eine Werkstatt mit insgesamt ca. 29m<sup>2</sup>.

Die monatlichen Betriebskosten, (Müll, Kanal, Wasser/Abwasser) betragen ca. 75.-/Monat

Die Liegenschaft ist per sofort verfügbar.

Der Energieausweis ist beauftragt und wird nachgereicht.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.