

TOP PREIS*Haus mit Garten in ruhiger Lage nahe
Seyringer Spitz – mit Ausbaumöglichkeiten*****



Objektnummer: 13980

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2001
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m ²
Nutzfläche:	132,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	369,00 m ²
Keller:	66,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 93,39 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Kaufpreis:	534.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

FAIRIN OG Team

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

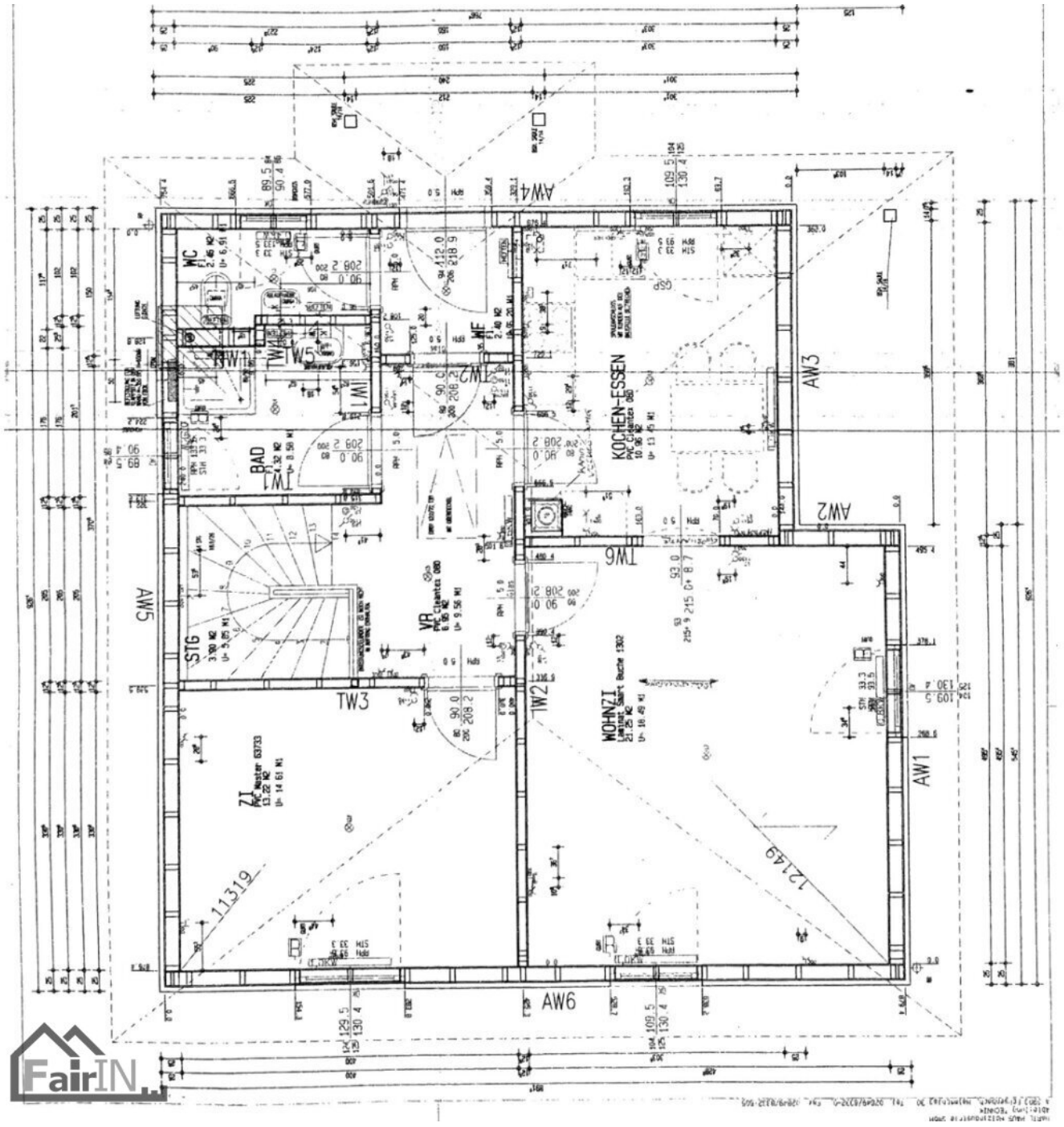
T +43 1 95 27513
F +43 1 95 30 500

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









KELLER

8.07m
2.08m
2.92m
2.5m

Keller Fenster
Neu

GRUNDGRENZE

AR 87/10
LÜB. & DACH

KELLER
1178m²
ESTR
2.03m
2.00m

GANG
8.87m²
ESTR

KELLER
1120m²
ESTR
KS-130
SW-WANDKANAL
2.2%
150

KELLER
874m²
ESTR

KELLER
10.07m²
ESTR
KS-130
PST

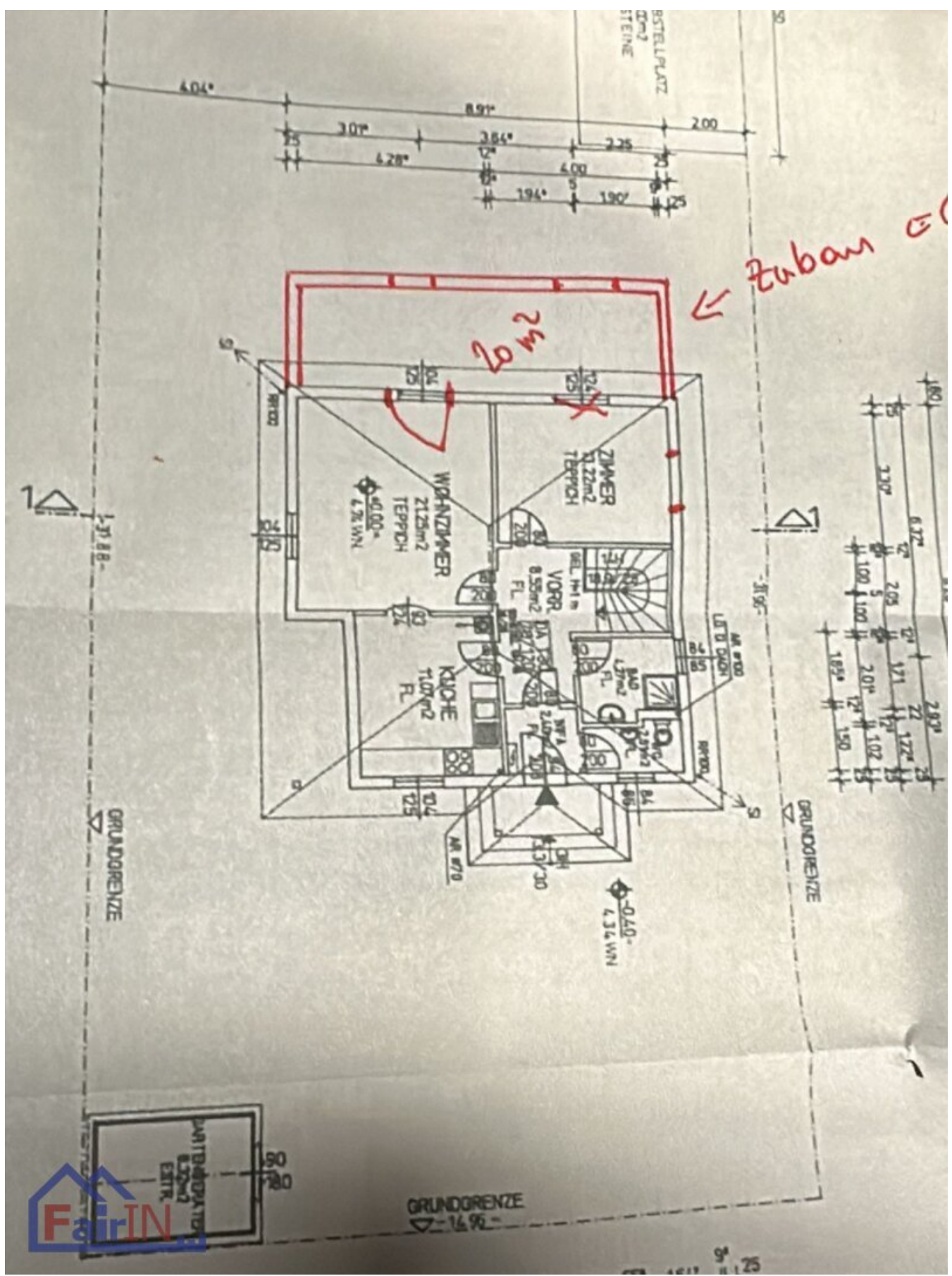
CC CA-140

AR 87/10

P5 / 100
T-8-10
K-1-10

GRUNDGRENZE





Objektbeschreibung

In einer idyllischen Seitengasse des **21. Bezirks (Floridsdorf)** erwartet Sie dieses Bungalow Haus auf einem ca. **479 m² großen Grundstück** mit Vollwärmefassade. Hier wohnen Sie ruhig und dennoch hervorragend angebunden – ideal für Familien und Paare, die ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen.

Daten & Fakten

- **Nutzfläche:** ca. 132 m² (Erdgeschoss + Keller)
- **Baujahr:** ca. 2001
- **Grundstück:** ca. 479 m²
- **Heizung:** Gasheizung + Kamin im Erdgeschoss

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Vorzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Küche mit Essbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separates WC

Kellergeschoss:

- helle Räume mit Fenstern
- ? Ideal als Hobbyraum, Werkstatt, Fitnessraum, Homeoffice oder Lager

Ausstattung:

- Vollwärmefassade für gute Energieeffizienz
- Doppelt verglaste Fenster
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- Gasheizung + gemütlicher Kamin im Wohnbereich

Lage:

- **Bushaltestellen:** ca. 5 Minuten zu Fuß
- **U1 & Schnellbahn:** ca. 7–10 Minuten erreichbar
- **Autobahnauffahrt:** wenige Autominuten entfernt
- **Nahversorgung:** Supermarkt, Tankstelle & Geschäfte in ca. 5 Minuten Fußweg

Hier verbinden sich ruhiges Wohnen, gute Infrastruktur und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – eine seltene Gelegenheit in begehrter Lage.

? Ihr Traum vom Eigenheim wartet!

Vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin unter

0667 3378019

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt

BESUCHEN SIE UNSERE WEBSEITE WWW.FAIRIN.AT

VIELLEICHT FINDEN SICH WEITERE INTERESSANTE OBJEKTE FÜR SIE.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbarung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon : [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap