

Charmanter 3 Zimmer-Bungalow mit beheiztem Wintergarten, Garage und gepflegter Grünoase! Öffentlich gut angebunden.



Wintergarten

Objektnummer: 960/74712
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	122,83 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	848.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Karin Jama

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg







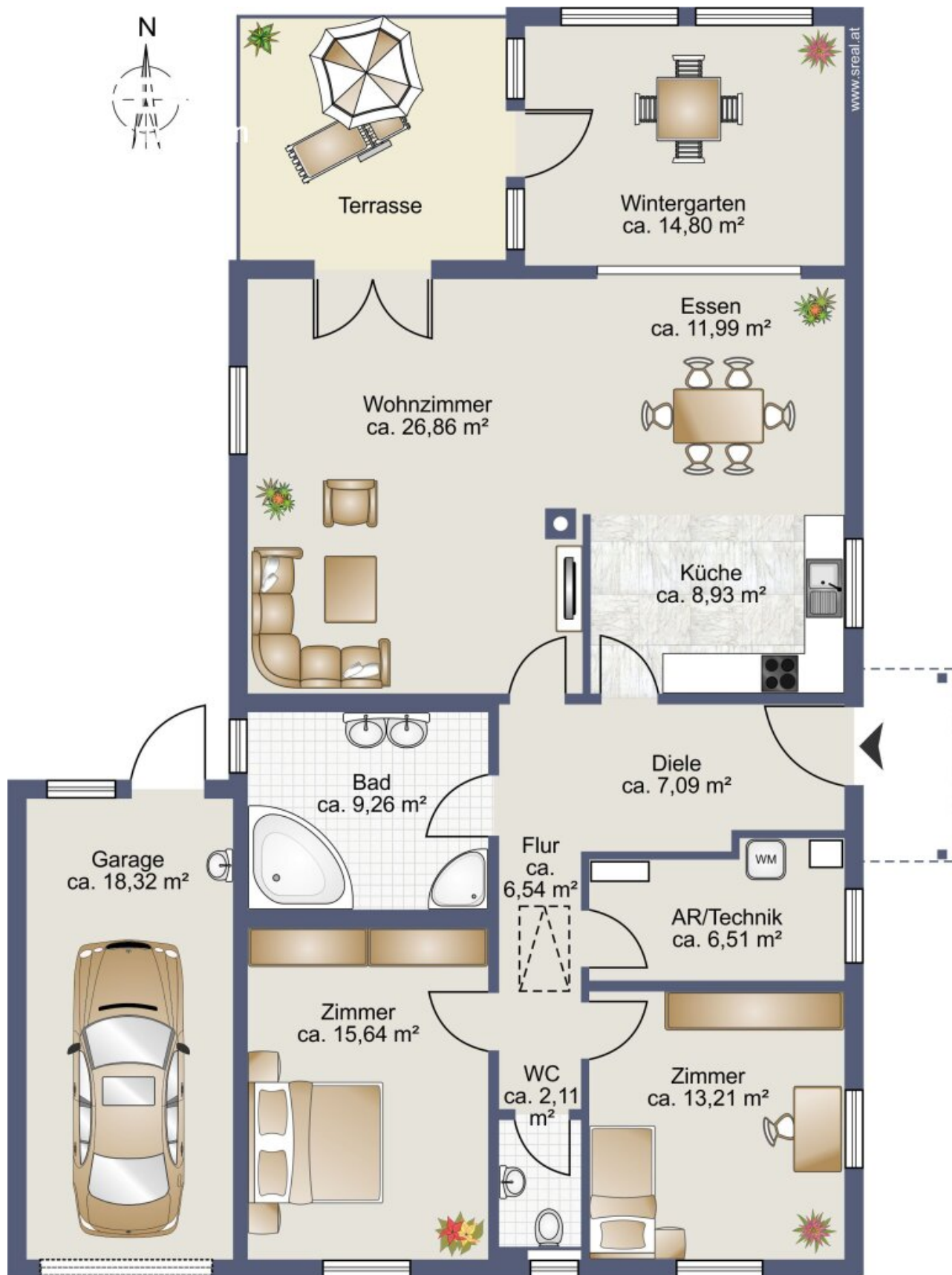












Skizze Erdgeschoss

Objektbeschreibung

Dieser im Jahr ca. 2007 erbaute **Bungalow - Hartl Haus** - überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung** und eine **Wohnfläche von rund 123 m²** auf einer Ebene. Das Objekt befindet sich auf einem **ca. 590 m² großen Grundstück** und bietet ideale Voraussetzungen für **komfortables Wohnen**.

Der **offene Wohn- und Essbereich mit Schwedenofen** und dem **einladenden, beheizbaren Wintergarten** bilden das Herzstück des Hauses, von dem aus man **direkten Zugang auf die Terrasse und den Garten** hat - ein nahtloser Übergang zwischen **Innen- und Außenbereich**. Angrenzend befindet sich die **moderne, offene, vollausgestattete Küche**.

Das **Raumkonzept** umfasst insgesamt 2 Zimmer - ein Schlafzimmer und ein Zimmer, das flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das **Badezimmer** ist sowohl mit **Badewanne als auch Dusche** ausgestattet und bietet zeitgemäßen Komfort **mit viel Raum und Blick** ins Grüne.

Zum Haus gehört außerdem eine **Garage**, die zusätzlichen Stauraum schafft und bequemes Parken ermöglicht. Weiters passt ein weiteres Vehicle in die davor liegende **Zufahrt**.

Die **weitläufige Westterrasse** lädt zum **Entspannen** und einem **Wohlfühl-Setup** ein. Genießen Sie die **Lounge-Atmosphäre** im sanften Abendlicht.

Geheizt wird mittels **Gaszentralheizung und Schwedenofen**.

Elektrische Außenrollos und eine **Alarmanlage** runden das Angebot ab.

Highlights und Eckdaten:

- Baujahr: ca. 2007
- Wohnfläche: ca. 108 m² + ca. 15 m² Wintergarten
- Grundstücksfläche: ca. 590 m²

- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche sowie Fenster
- offener Wohn-/Essbereich mit Schwedenofen und Wintergarten, sowie Ausgang auf die Terrasse und Garten
- moderne, komplett ausgestattete Küche
- Abstellraum bzw. Technikraum mit Fenster
- Flur
- Windfang mit Nachdenkerbank
- Garage
- Terrasse

Im Garten befinden sich **2 Gartenhütten**, wobei eine davon **isoliert und mit Elektrik** ausgestattet ist.

Dieses Objekt eignet sich sowohl für **Kleinfamilien als auch für Paare oder Best Ager**, die Wert auf eine klare Grundrissgestaltung und Wohnen auf einer Ebene legen.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3143713?accessKey=697f>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage und Infrastruktur:

Das Highlight dieser Immobilie ist neben dem praktischen Grundriss, die äußerst günstige Lage. Man befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage in Essling nahe der Grenze zu Aspern. Die in **ca. 1 Minute fußläufig erreichbaren Autobushaltestellen der Linie 98A und 88A** bringen Sie in ca. 20 Minuten zur **U2**. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen, wie Supermärkte, Ärzte, Kindergarten, Schule, Bank und Tankstelle sind in Nähe vorhanden. Die, einen Steinwurf entfernte **Lobau** bietet zahlreiche Möglichkeiten zur **Freizeitgestaltung** oder **zum Auspowern** nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

**Sie suchen ein schönes, ruhig gelegenes Grundstück mit gemütlichen Wohnraum?
Voila! Zögern Sie nicht - Anschauen kost´ nix!**

Freue mich auf Ihre Anrufe unter M+ 43 664 8385891 oder E-Mails an karin.jama@sreal.at und ein Kennenlernen!

Bis später im Esslinger modern living!

Gerne helfen wir bei Fragen rund um Finanzierungen und freuen uns auf Ihren Anruf!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m



Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



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.