

**Charmantes 225m² Einfamilienhaus mit Wohnkeller,
Terrasse, Klimaanlage in nächster Nähe zur Donauinsel -
Pachtgrundstück**



Objektnummer: 7290

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	225,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	118,00 m ²
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

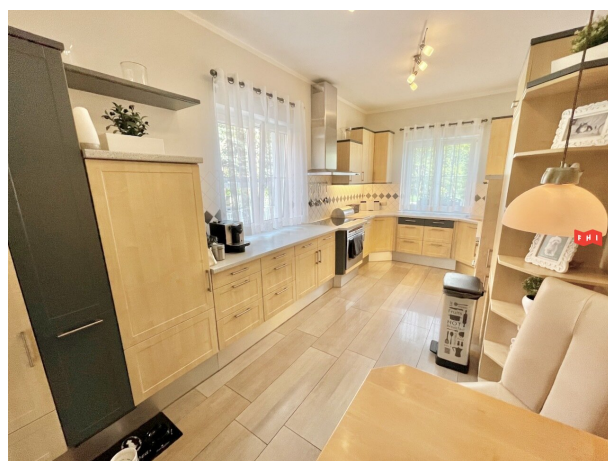
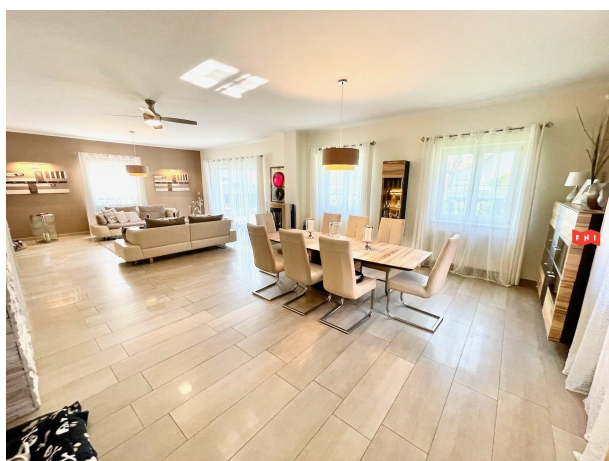
Ihr Ansprechpartner

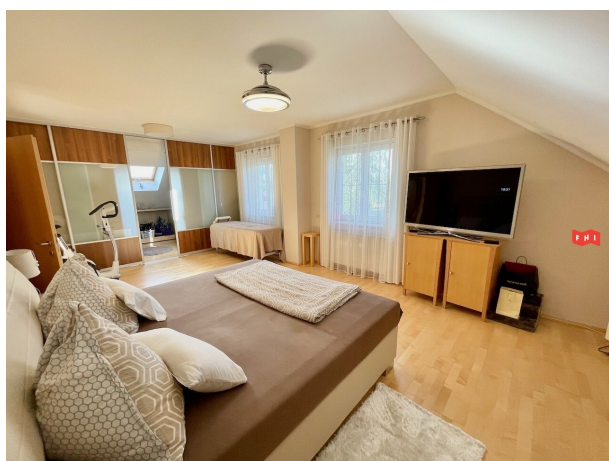


FHI - Real Estate

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

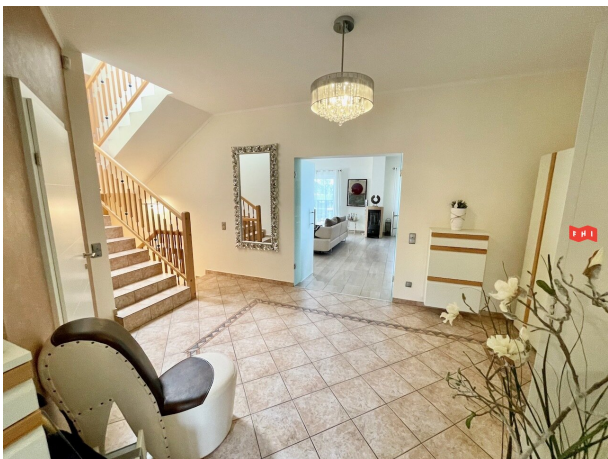


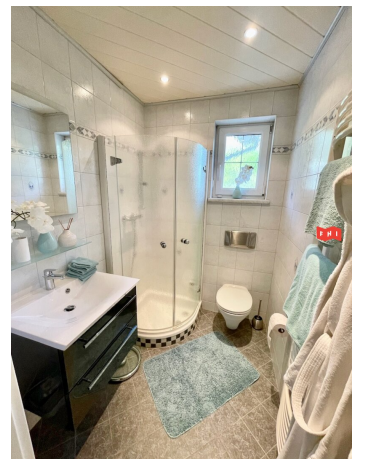








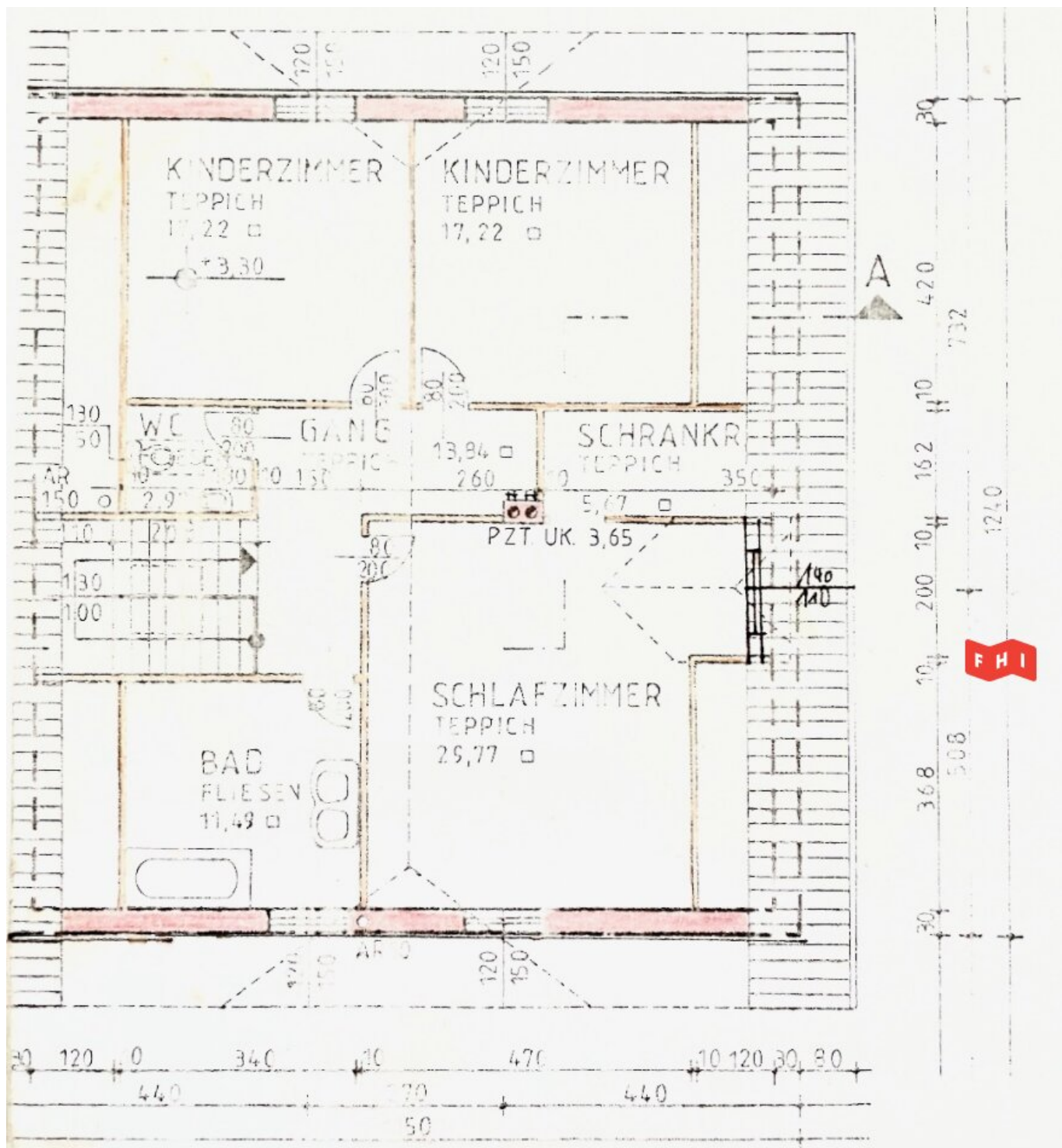












DACHGESCHOSS

Keller Fliesen
62,89 □

Heizraum Fliesen
9,89 □

Keller Fliesen
7,64 □

Keller Fliesen
20,87 □

GASZENTRALHEIZUNG

ST (Staircase)

T30 (Door)

AR 150 (Window)

KU Ø150 (Ventilation unit)

PS (Door)

NC-H (Noise class)

2% (Slope)

Ø14/18 PZT.UK.-2,95 (Pipe)

332 1 (Valve)

18/3/26 (Staircase dimensions)

100 60 (Dimensions)

-3,30 (Elevation)

A (Section line)

F H I (Red stamp)

Objektbeschreibung

In attraktiver Grünlage nahe der Donauinsel gelangt ein gepflegtes ca. 225m² Einfamilienhaus Bj. 1998 mit südwestseitiger Terrasse, Klimaanlage, Wohnkeller ca. 110m² sowie drei Autoabstellplätzen auf ca. 492m² ebenen Pachtgrund zum Verkauf.

Das Objekt ist südost- u. südwestseitig ausgerichtet - in Ziegelmassiv-Bauweise und mit Wärmedämmung errichtet - laufend in Stand gehalten, renoviert und erneuert

Pachtgrundstück - Stift Klosterneuburg - jährliche Pacht € 5.544,84

Aufteilung

EG: 115m² + 8m² Stiege, geräumiger Eingangsbereich/Diele (ca. 16m²) mit Stiegenaufgang ins OG sowie in den Wohnkeller, großzügiger Wohn-Essbereich (ca. 62 m²) mit Schwedenofen und Terrassenzugang, gartenseitige Südwestterrasse (ca. 25m²) mit elektrischer Außen-Markise, geräumiger Küchebereich mit Einbauküche und kleinem Essbereich, Büro oder Gästezimmer mit eigenem Fliesenbad mit Dusche & WC (ca. 15m²) sowie ein separates WC.

OG: 110m² + 8m² Stiege, Vorraum, derzeit zwei geräumige Schlafzimmer mit ca. 34,44m² u. ca. 21m² mit jeweils einer geräumigen begehbaren Garderobe (ca. 10m²), das große Schlafzimmer kann einfach in 2 je 17,22m² Zimmer unterteilt werden, geräumiges Fliesenbad mit Wanne mit Whirlpoolfunktion u. Dusche, sowie ein separates WC.

Keller: 115m² + 8m² Stiege, Wohnkeller gefliest u. mit Fußbodenheizung, großzügiger Hobby- bzw. Partyraum mit Küchen- u. Barbereich sowie Schwedenofen, geräumiges Büro, Lager oder Wellnessbereich, Technikraum, geräumige Waschküche mit Waschmaschinen- u. Trockneranschluss sowie Waschbecken, Lagerraum - eigener Zugang in den Garten, mehrere vorinstallierte Wasser u. Kanalanschlüsse im Kellerbereich.

Garten: Gerätehaus u. Lager mit elektrischem Rolltor, im rückwertigen Gartenbereich komplett neue Zaunanlage mit schöner Kirschlorbeerhecke, automatische Gartenbewässerung, 3 Autoabstellplätze.

Ausstattung

Parkett-, Stein- u. Fliesenböden, Vaillant-Gaszentralheizung mit 300l Warmwasserspeicher mit 2 Heizkreisen (Fußboden- u. Radiatorenheizung), Klimaanlage in den Schlafzimmern, Außenjalousien, Innenjalousien in den Schlafzimmern, 2 Schwedenöfen, hochwertige Einbauküche, Videogegensprechanlage, Alarmanlage, 3 Autoabstellplätze, 6 Dachfenster, 3 Badezimmer, Whirlpool, Gartenabstellraum mit elektrischem Rolltor, eigener Keller Zu- bzw.

Abgang vom Garten, elektrisches Einfahrtstor, vorinstallierter Anschluss für Dachsolaranlage.

Infrastruktur

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung (Autobuslinie 34A Richtung Strebersdorf u. Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf mit den öffentlichen Verkehrsmitteln U6, diverse Schnellbahn-, Straßenbahn- u. Autobuslinien) seine Infrastruktur u. Nahversorgung (Kindergärten, Volksschulen u. Schulen) und seine zahlreichen u. vielseitigen Freizeitmöglichkeiten (Donauinsel, Alte Donau, Aupark Jedlesee) aus.

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

FHI Real Estate GmbH

t +431342222

f +43134222211

e ap@fhi.at

www.fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden 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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap