

Einfamilienhaus mit uneinsichtigen Garten, Nahe U2 Seestadt - Badesees



Objektnummer: 6891/323

Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	404,00 m ²
Keller:	90,00 m ²
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

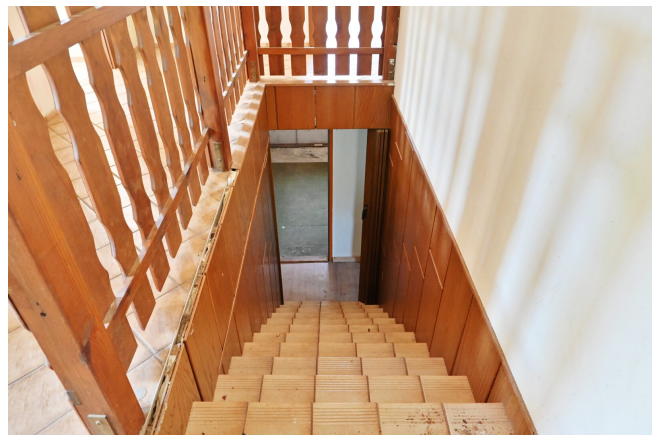


Hartmut Lehner

ullrich-immo GmbH
Kirchenstraße 4
2070 Retz



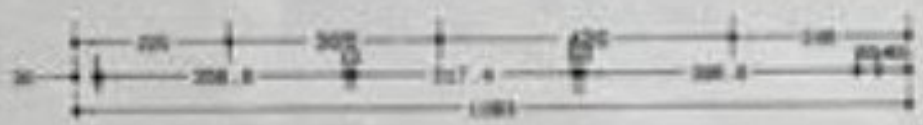
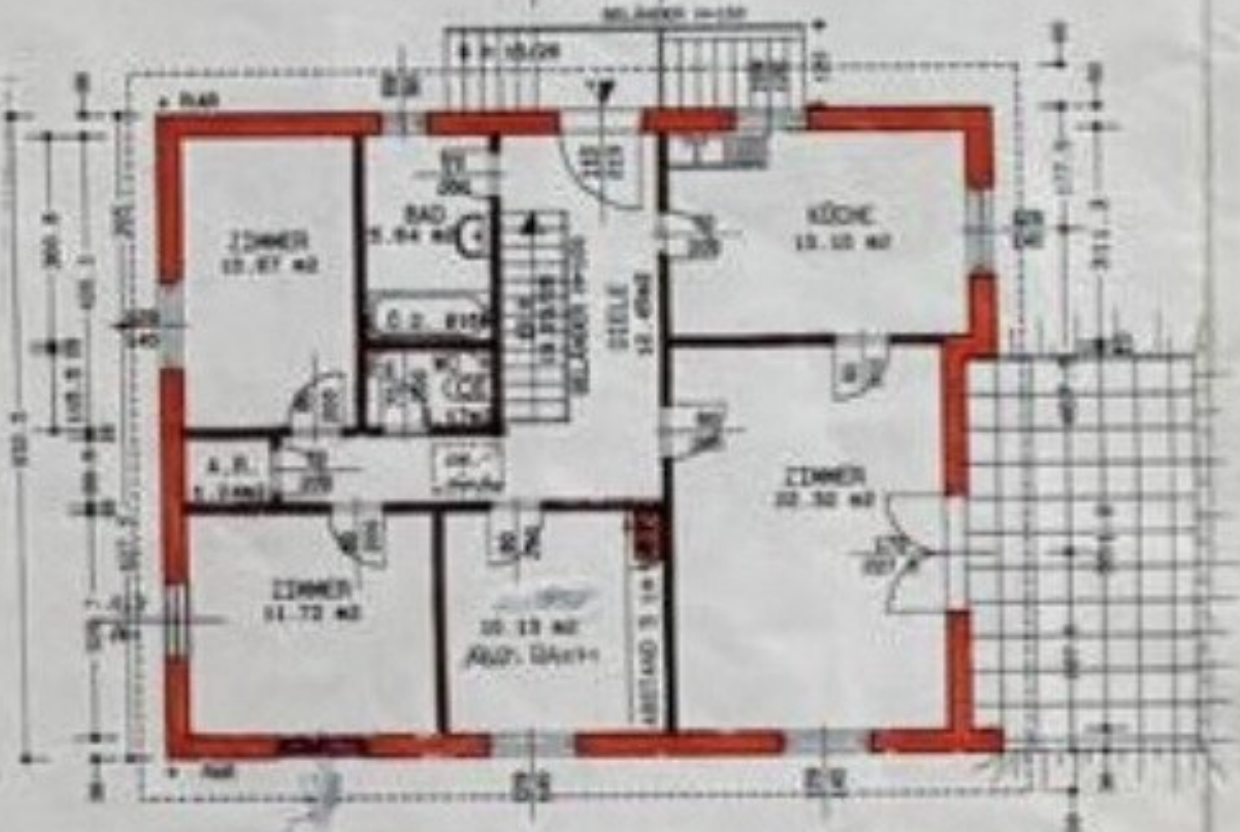
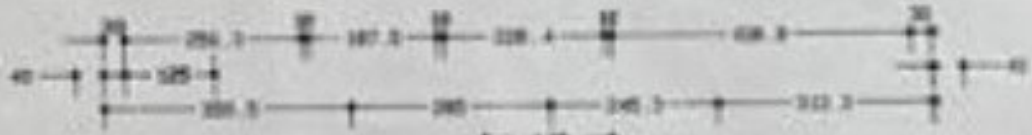








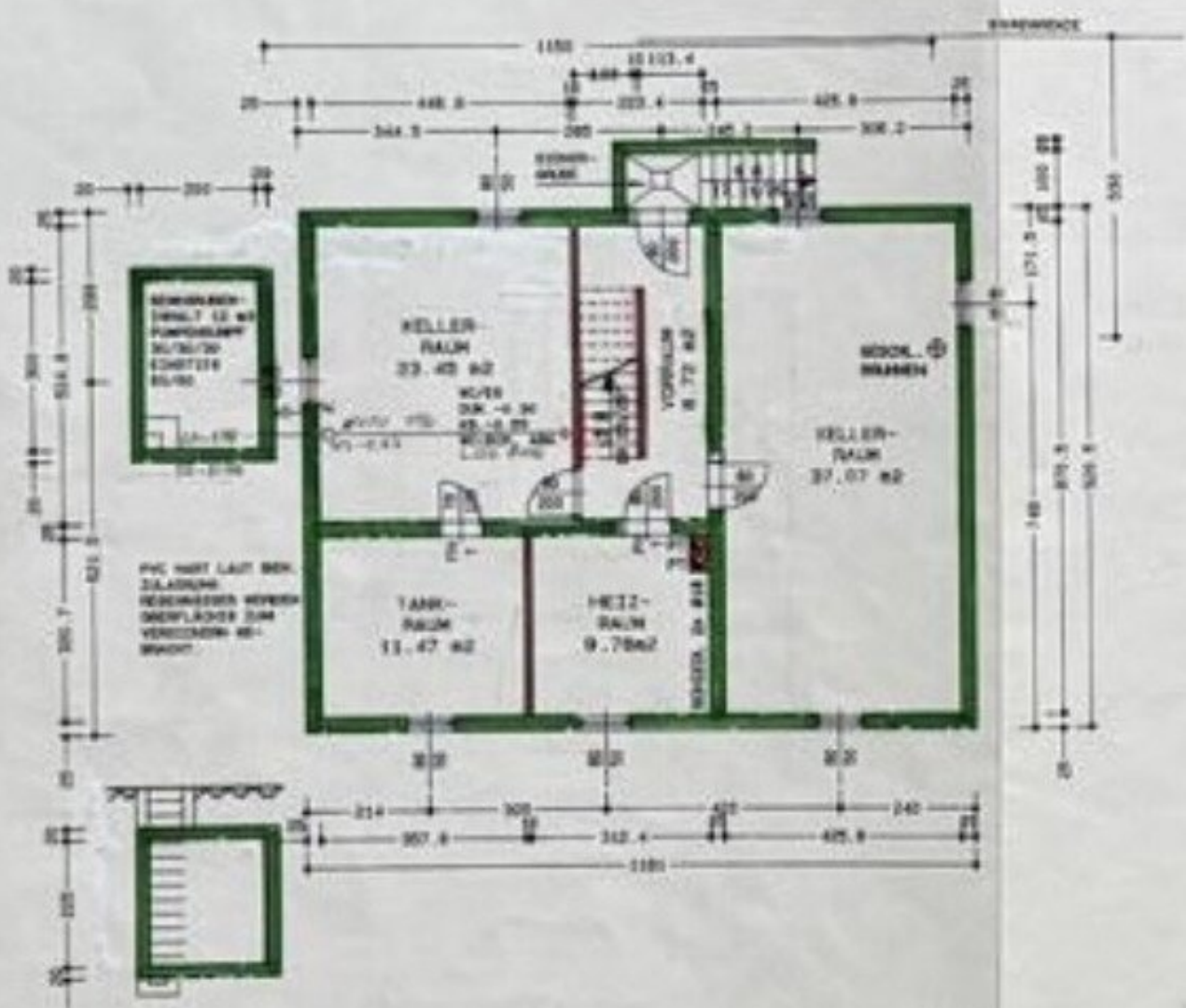
A ←



A ←

1:100/1:400

KELLERGEHOSS



Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in guter Grün-Ruhelage, 4 Zimmer, Küche, sep. Bad, WC und Vorraum ca.90m² Wfl., uneinsichtiger Garten ca. 404m², + ausgebautem Keller u. Terrasse ca.180m² Gesamtnutzfläche, Fußbodenheizung in allen Zimmern, U2-U-Bahn Station

Kaufpreis Euro 549.000,-

Das Glorithaus mit Wärmedämmung liegt in einer ruhigen und beliebten Wohnsiedlung nahe der Seestadt Aspern welche sich durch seine moderne Infrastruktur auszeichnet. In der Seestadt liegen Natur und Erholung nur ein paar Schritte entfernt. Rund die Hälfte des Stadtteils sind für Freiraum reserviert. Bereits heute entfallen 19,5 Hektar allein auf den See und die ersten fünf Parks. Diese intelligent geplanten Freiräume schaffen ein Leben in Balance – mitten in der Stadt und doch im Grünen. Der See ist dabei das Herzstück der Seestadt und macht das besondere Zusammenspiel von urbanem Leben und Natur spürbar.

Über eine Treppe geht es in das erhöhte Erdgeschoss das sich mit Wohnfläche von 90m² wie folgt zusammensetzt:

- Zentraler Vorraum mit Treppe in den Keller
- Küche eingerichtet mit Blick in den Garten
- Helles sonniges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und anschließenden Garten
- Bad mit Badewanne
- eine separate Toilette
- 3 weitere Zimmer
- Abstellraum

Der **Keller** verfügt über 3 große Räume wovon **einer hochwertig ausgestattet wurde und sich so zu einer gehobeneren Nutzung eignet**, einen Abstellraum und einen zweiten Eingang über den Garten.

Der isolierte Rohdachboden wurde bis jetzt als Lagerfläche genutzt.

Beheizt wird über eine Gastherme regelmäßig gewartet und voll funktionsfähig, sie speist die Fußbodenheizung und die Warmwasserversorgung

LAGE:

Das Haus befindet sich am Rande des Seeparks Asperner Badesees mit der **U-Bahn Station U-2 Seestadt**, diese ist nach Abschluß der Arbeiten am Gelände in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Bußlinien 99A, 99B, 89A in wenigen Minuten erreichbar.

Durch die direkte Anbindung an **S1 und A23** ist die Innenstadt schnell erreichbar.

Die nur 3,3 km lange Stadtstraße soll in der Donaustadt entstehen. Sie verbindet die Seestadt Aspern mit der Südosttangente. Geplante Fertigstellung 2027!

Für etwaige Rückfragen bzw. einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Hartmut Lehner unter [06641243222](tel:06641243222) gerne zur Verfügung.

PREISE:

Kaufpreis 549.000,- Euro

Provision: **3% zzgl. 20%USt.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap