

**Familienhit mit Potential: Haus inkl. Keller, großer Garten  
u. Top-Anbindung**



**Objektnummer: 6746**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	598,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 438,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,79
<b>Kaufpreis:</b>	694.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	75,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

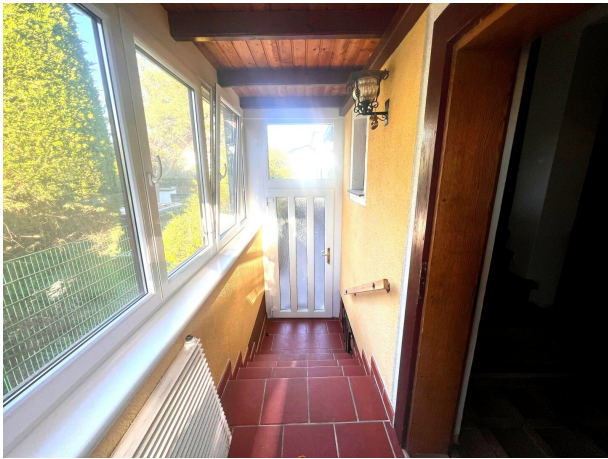
## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Maria Rieger**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

T +43 1 409 84 00  
H +43 699 1414 4040

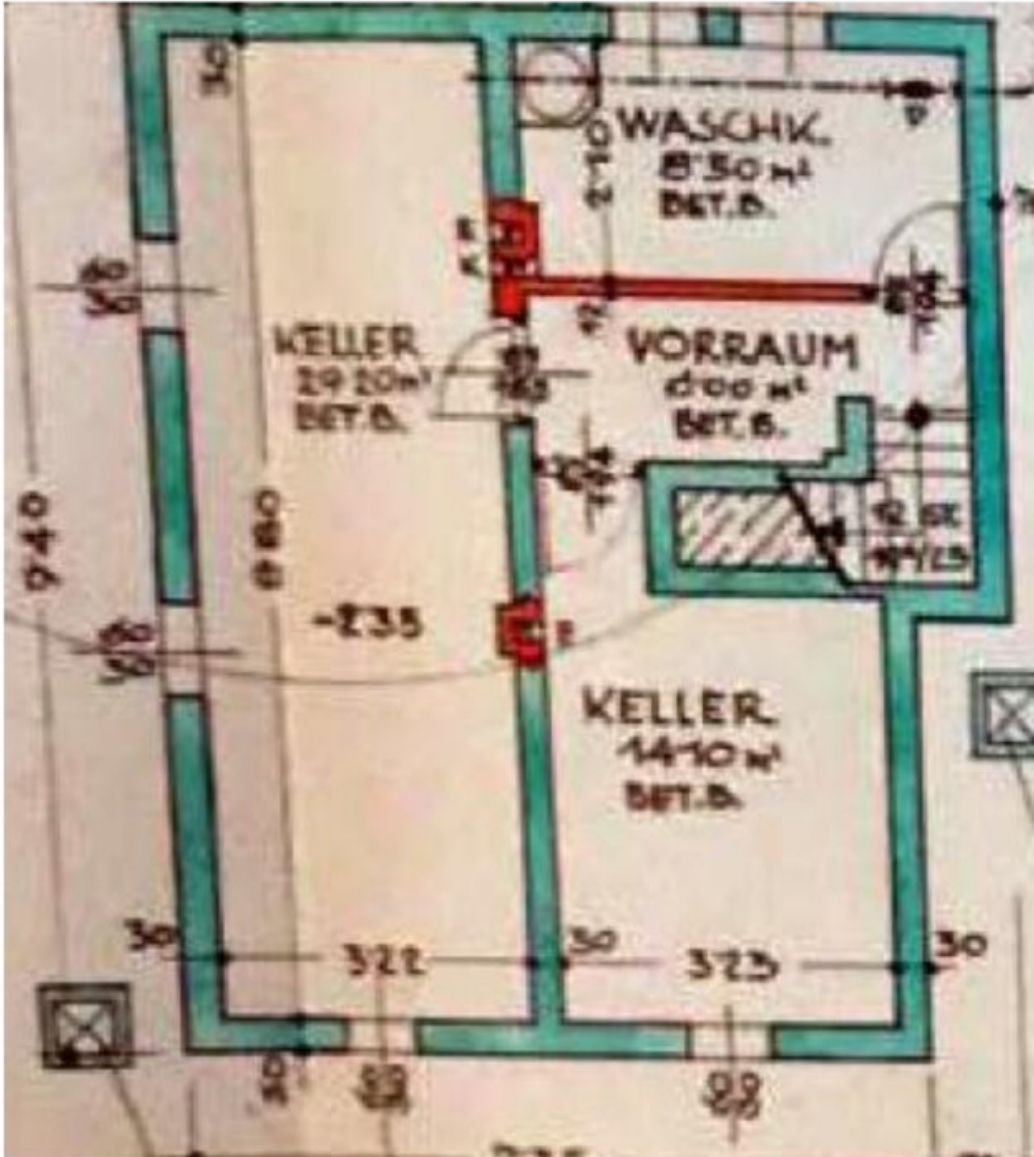
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



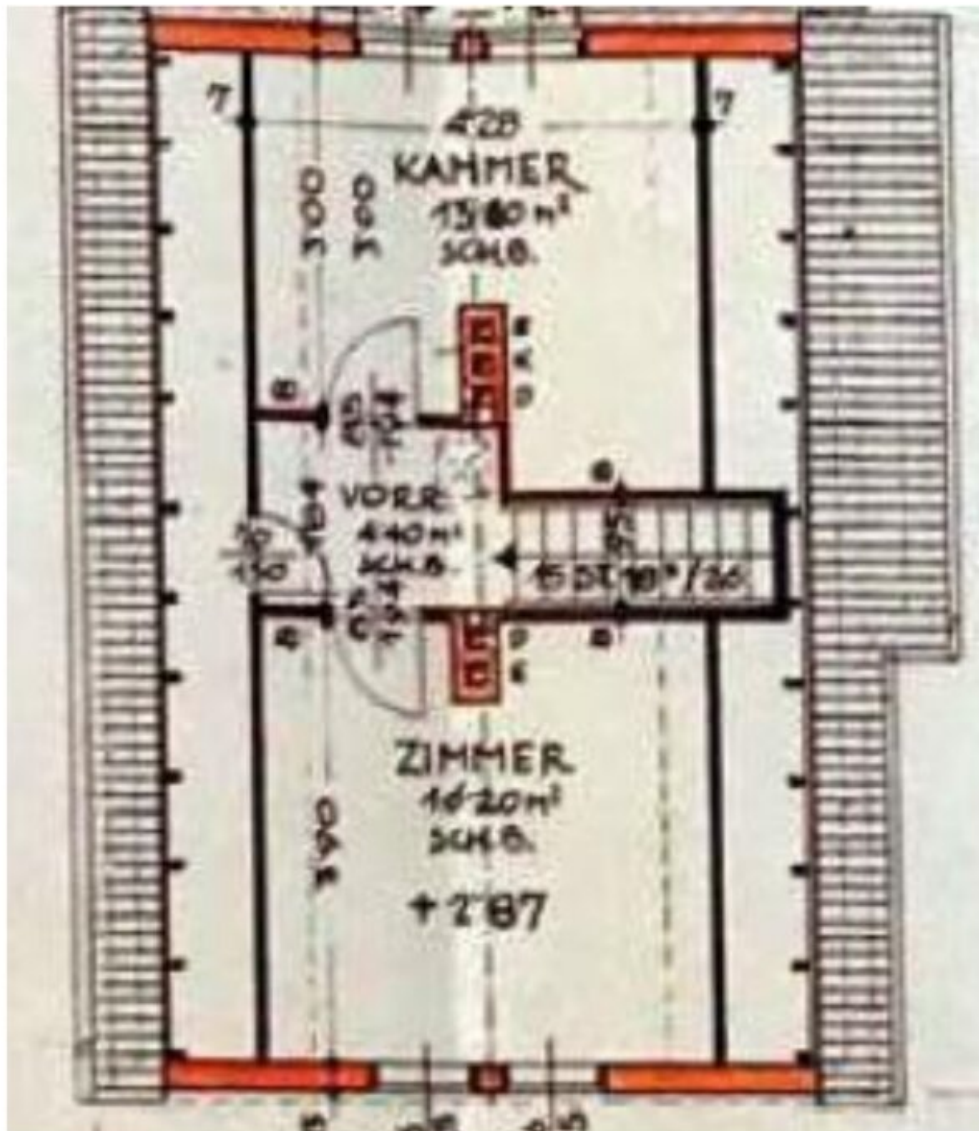




Pläne







DG

## Objektbeschreibung

Dieses charmante, voll unterkellerte Einfamilienhaus (Baujahr ca. 1953) befindet sich auf einem rund 700 m<sup>2</sup> großen Eigengrund in perfekter Grünruhelage sowie familienfreundlicher Umgebung und bietet enormes Potential zur individuellen Gestaltung.

Mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmern, großem Garten und Vollkeller eignet sich die Liegenschaft ideal für Familien und Hobbygärtner. Das Haus ist ein wenig renovierungsbedürftig und bietet die optimale Chance für eine Modernisierung oder Erweiterung nach eigenen Vorstellungen.

### DIE HIGHLIGHTS

- **Top-Anbindung:** rund 7 Gehminuten und 2 Fahrradminuten zur U1 Leopoldau – in 18 Min. am Stephansplatz!
- **Großer Eigengrund:** 700 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße, davon ca. 590 m<sup>2</sup> Gartenfläche - ideal für Kinder, Hobbygärtner, Freizeit und Entspannung.
- **Potenzial:** Bauklasse W I, 6,5 m Höhe, ogk - optimale Voraussetzung für eine Erweiterung
- **Voll erschlossen:** Strom, Wasser, Kanal und Gas vorhanden.
- **Stauraum:** Voll unterkellert (58 m<sup>2</sup>) plus separates Gartenhaus
- **Parken:** 1 hauseigener PKW-Stellplatz

### RAUMAUFTEILUNG

- **Erdgeschoss (ca. 55 m<sup>2</sup>):** Vorraum, Küche mit Essbereich, 2 Zimmer, Badezimmer mit Wanne, separates WC und Abstellraum
- **Dachgeschoss (ca. 34 m<sup>2</sup>):** Vorraum, 2 Zimmer, Bad mit Dusche/WC und Abstellraum
- **Keller (ca. 58 m<sup>2</sup>):** 3 geräumige Kellerräume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

### LAGE: URBAN & GRÜN

**Sie wohnen Stadtnah und doch grün. Die Lage bietet viel Grünraum sowie eine exzellente Anbindung an U1, S1, S2, Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten. In der Nähe finden Sie Badeteich Süßenbrunn, Golf-Club und Padeldome. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar.**

**Nähere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.**

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.

**Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap