BLICK AUF DIE DONAU: Haus mit viel Potenzial W I 7,5 m



gemütlicher Kamin zum Entspannen

Objektnummer: 5657

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1955
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 210,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,67
Kaufpreis:	598.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 660 2527118


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

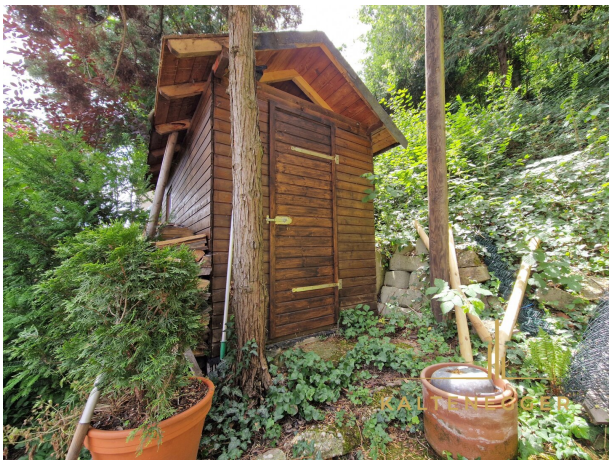

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER








KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

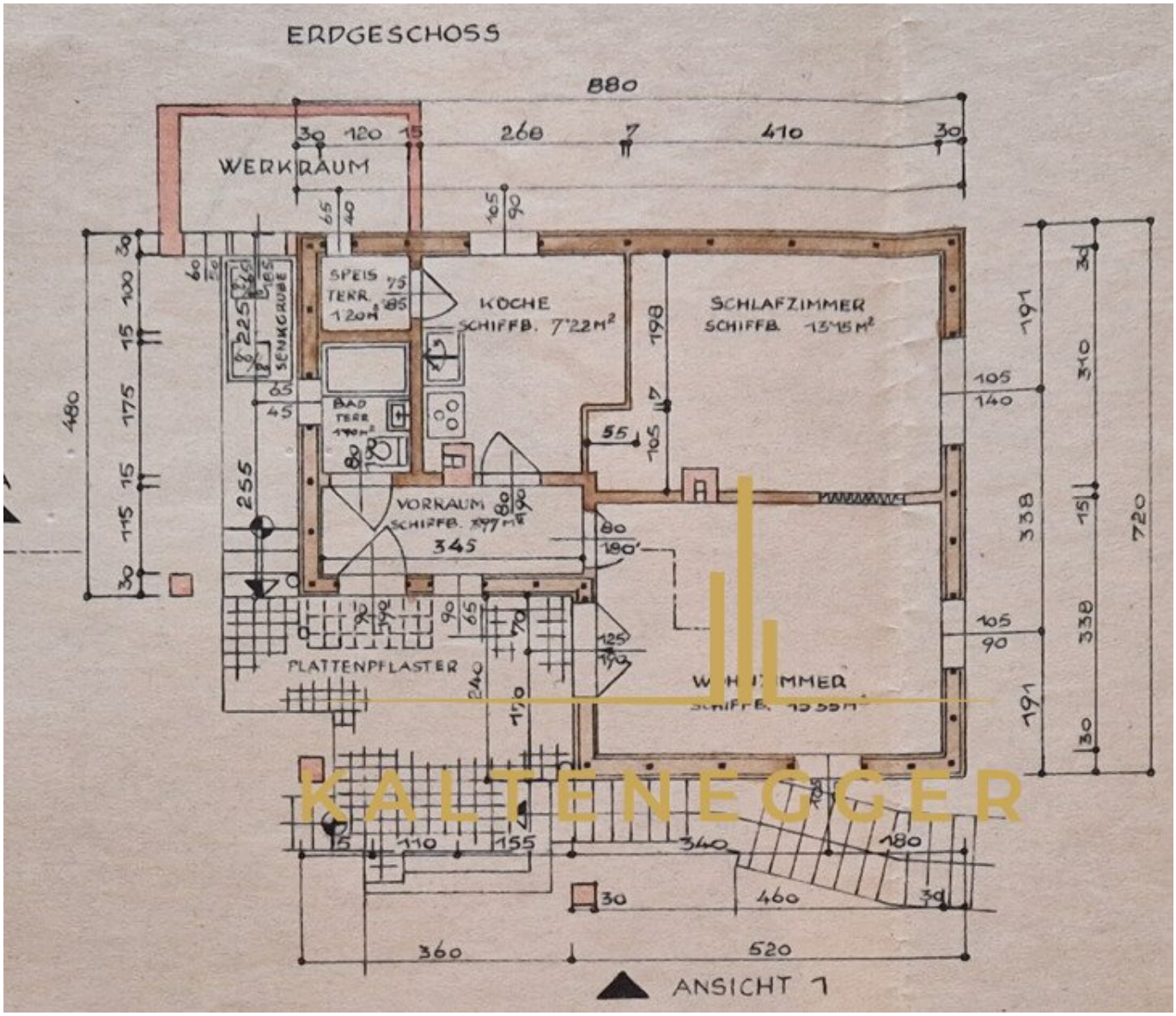

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER



KALTENEGGER



KALTENEGGER


454/2
455/2
279
942/6
453/20
WI 7,5m O 25%
01507
453/7
453/27
453/6
14
453/18
TENEGGER

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses Holzriegelhaus im schönen 19. Bezirk, welches sehr viel Potential hat und Ihnen die Chance gibt, sofort einzuziehen und step by step alles nach Ihrem Geschmack zu gestalten um moderne Wohnstandards zu schaffen. Bringen Sie Ihre Kreativität ein und kreieren Sie sich Ihre eigene Oase des Wohlfühlens. Der Kamin sorgt für wohlige Wärme und verleiht dem Haus bereits jetzt einen einladenden Charakter.

Eine Besonderheit: Vom Haus aus haben Sie einen wunderbaren Blick auf die Donau. Lassen Sie Ihre Seele baumeln und beobachten Sie die Schiffe beim Vorbeifahren oder auch einfach nur das Glitzern des Wassers.

Raumaufteilung Haus: -Grundrissplan liegt zur Orientierung bei, Plan nicht korrekt

Erdgeschoss (EG)

- Vorraum
- Zimmer 1 (nicht im Plan vermerkt, nachträglich dazu gebaut)
- Badezimmer
- Küche
- Zimmer 2
- Zimmer 3

Unter den beiden Zimmern 2 & 3 befindet sich ein **Keller**, welcher von außen aus begehbar ist. Ein davor geschützter Bereich dient als weiterer Stauraum oder um sich eine Bastelecke gestalten zu können.

Das Badezimmer ist mit einem WC, einer Duschwanne, einem Waschbecken, sowie einer Waschmaschine bestückt.

Die **Küche** ist mit einem Heizofen, einem Elektroherd, einem Backrohr, einer Abluft, einer Mikrowelle und einem Kühlschrank mit Gefrierfach ausgestattet. Ein zusätzlicher großer Gefrierschrank befindet sich im Keller.

Highlights:

- **Großzügige Terrasse:** Sie bietet nicht nur viel Platz zum gemütlichen Sitzen, sondern auch einen traumhaften Grün-, und Donaublick, der Erholung garantiert.

- **Parkplatzsuche adé:** Ausreichend Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus auf der Straße und bieten Ihnen den Luxus, Ihr Fahrzeug bequem und sicher abzustellen.

- **Kamin als Wärmequelle:** Wohlfühlfaktor ist gegeben, kühle Abende und Nächte Vergangenheit. Ein Infrarotpaneel rundet das Heizungsangebot ab.

- **Kellerbereich:** Ideal zum Abstellen der Gegenstände, die man nicht alltäglich benötigt.

- **Lastenaufzug:** Um die eigenen Kräfte über die Stufen zu schonen, können Sie schwere Einkäufe bis ca. 200 kg mittels diesem einfach & bequem nach oben transportieren.

- **Gartenhütte:** Stauraum kann es nie genug geben.

- **Komplett möbliert:** Zeitersparnis - optional wird das Haus gerne mit der ganzen Einrichtung übergeben.

- **2-fach-verglaste Schallfenster:** Um die Ruhe im Haus genießen zu können, wurden diese kippbaren Gaulhoferfenster eingebaut.

- **möglicher Neubau oder Ausbau des Hauses:** Laut Flächenwidmungs-, und Bebauungsplan darf die Höhe des Hauses 7,5 Meter betragen, offen gebaut und 25 % der Fläche verbaut werden.

Energieausweis

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **23.06.2035**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

F: HWB-Ref,SK: **210,1** kWh/m²a; **E**: fGEE: **2,67**

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte, Bäckereien, Trafiken, Apotheken, Drogerien, Postfilialen, etc.) sind mit dem Auto oder Rad bestens erreichbar.

Kinderbetreuungsstätten, Volksschulen, eine Mittelschule, sowie die Universität für Bodenkultur befinden sich in der nahen Umgebung.

Die schöne, grüne Gegend und die Nähe zur Natur machen diesen Ort zu einem idealen Rückzugsort, obwohl man die Nordbrücke und die A22 in nur ca. 2 Autominuten erreicht.

Eine genaue Auflistung der Distanzen zu den Nahversorgern, Sport-, und Freizeiteinrichtungen, dem öffentlichen Nahverkehr, Gesundheitseinrichtungen, Kinderbetreuungsstätten, etc. befindet sich als Dokument im Anhang.

Lassen Sie sich diese Möglichkeit nicht entgehen um sich Ihr persönliches Wohnparadies zu schaffen und zögern Sie nicht länger um einen Besichtigungstermin für dieses Haus zu vereinbaren. Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.