

Gepflegter Familienhit mit viel Platz - 5 Zimmer - voll unterkellert



Objektnummer: 960/75135
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	49,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Aschauer

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

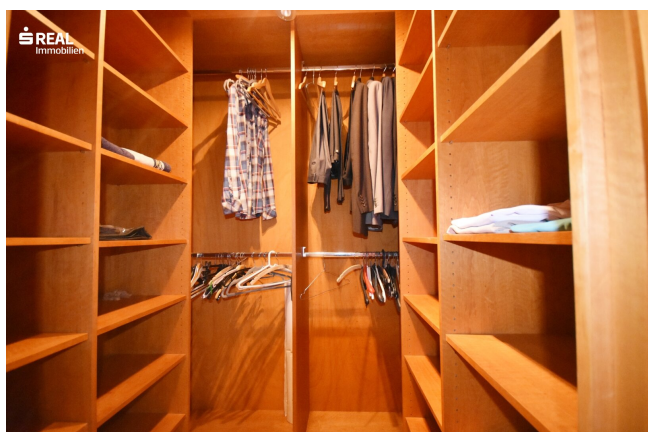


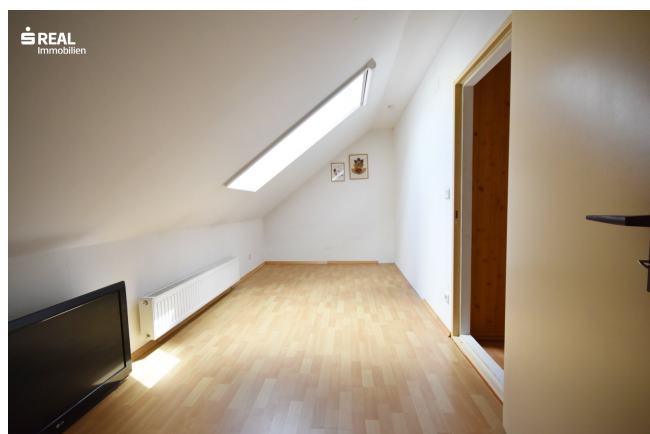
Mitglied des
immobilienring.at











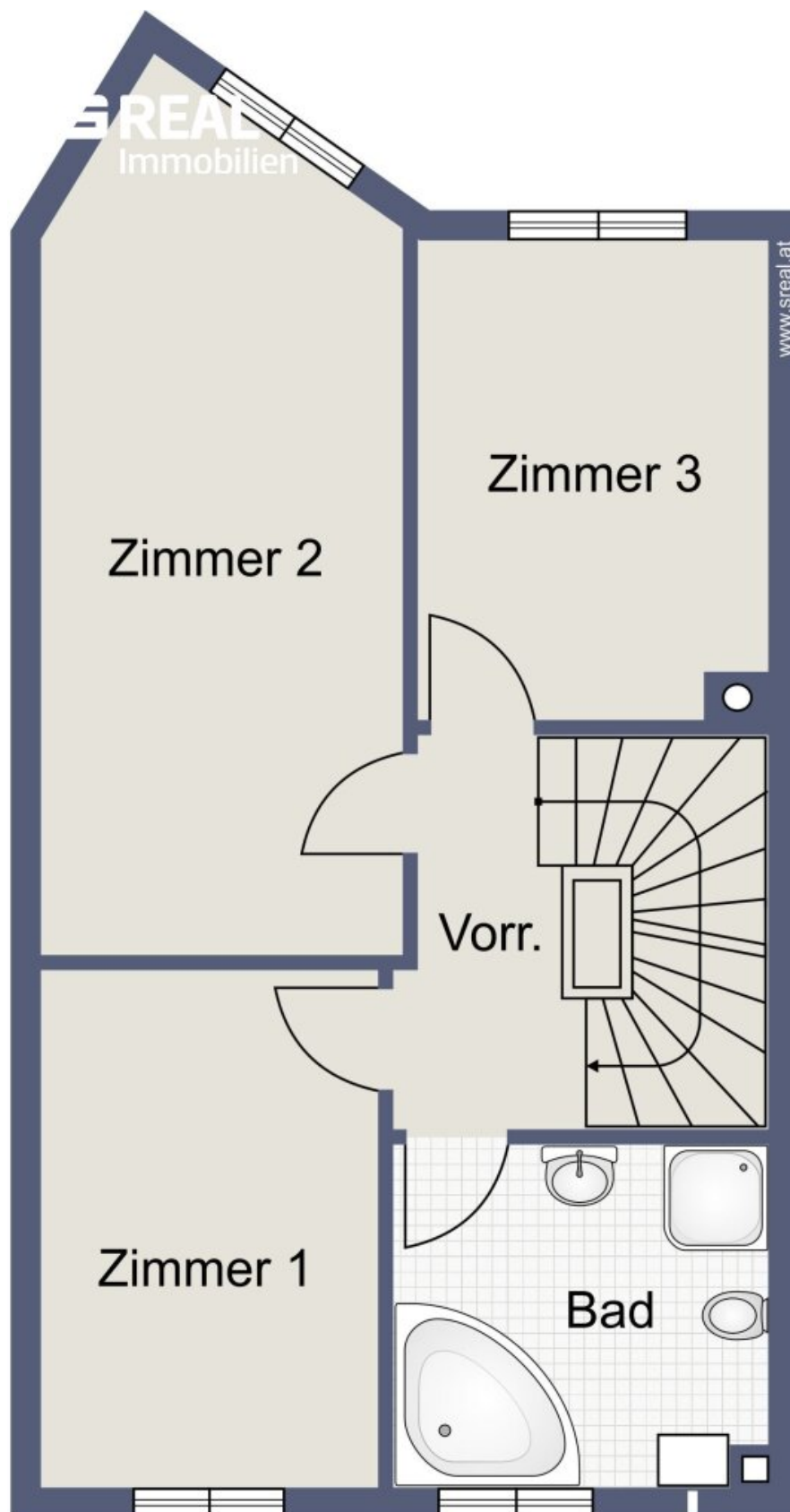




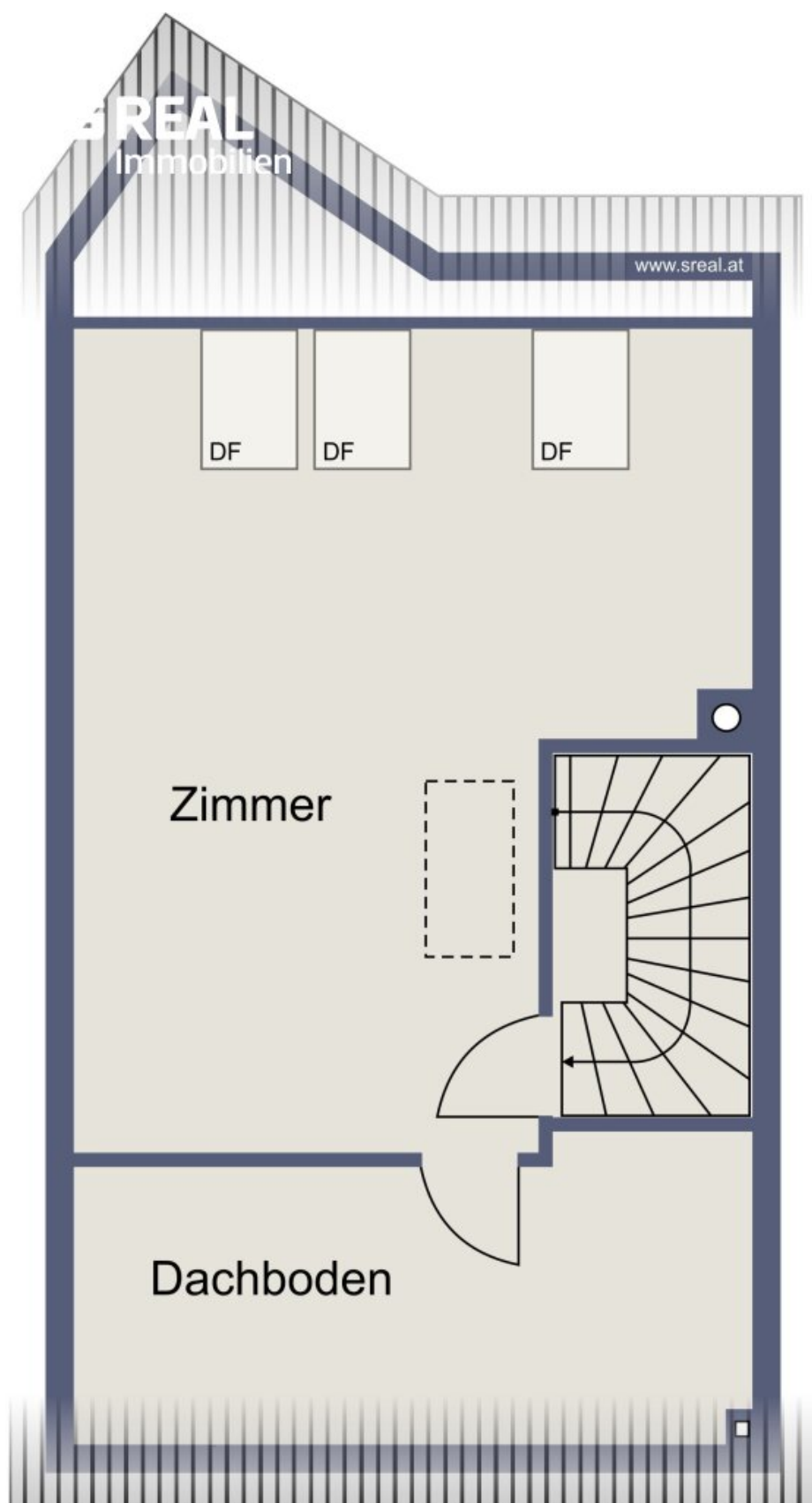




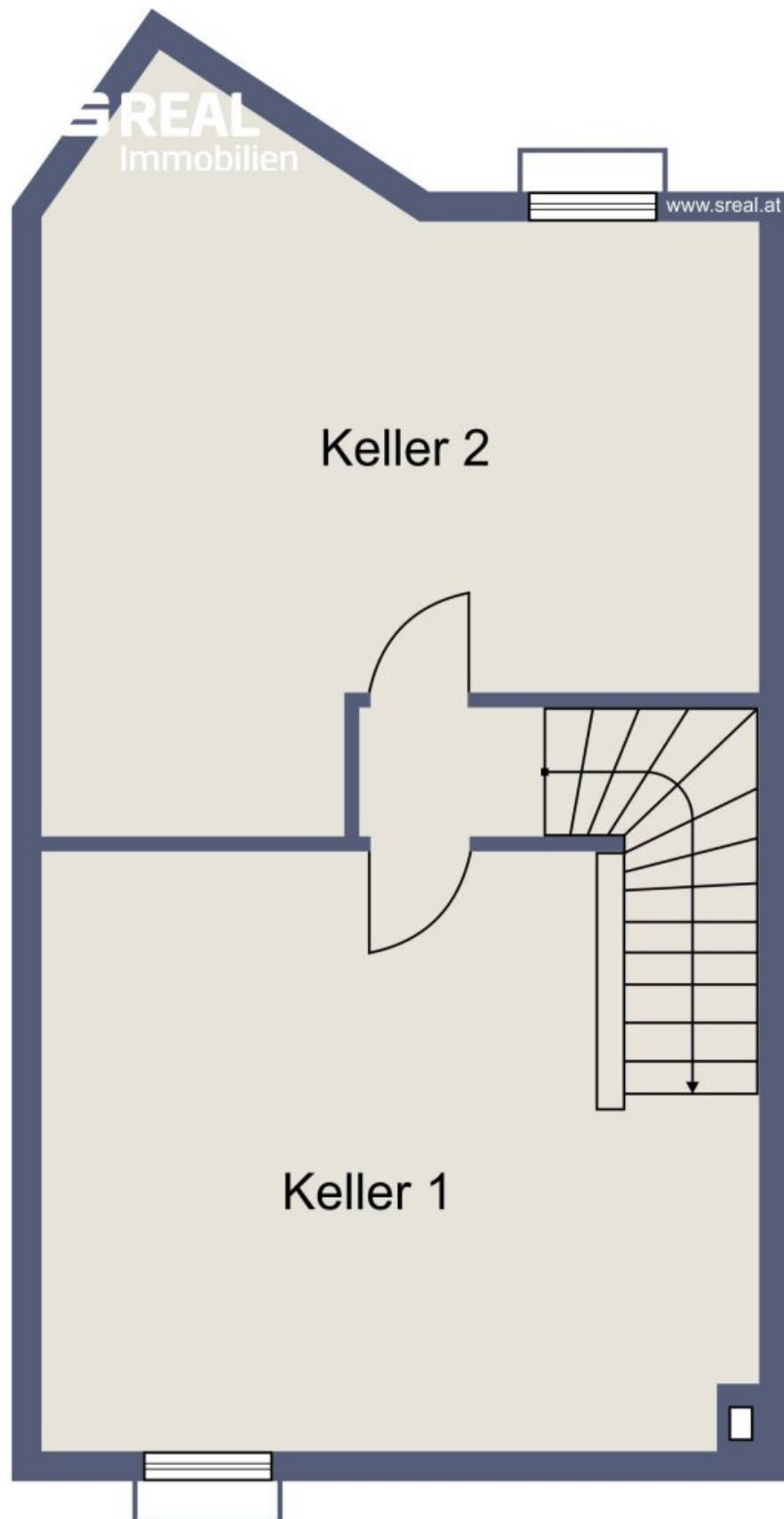
Skizze Erdgeschoss



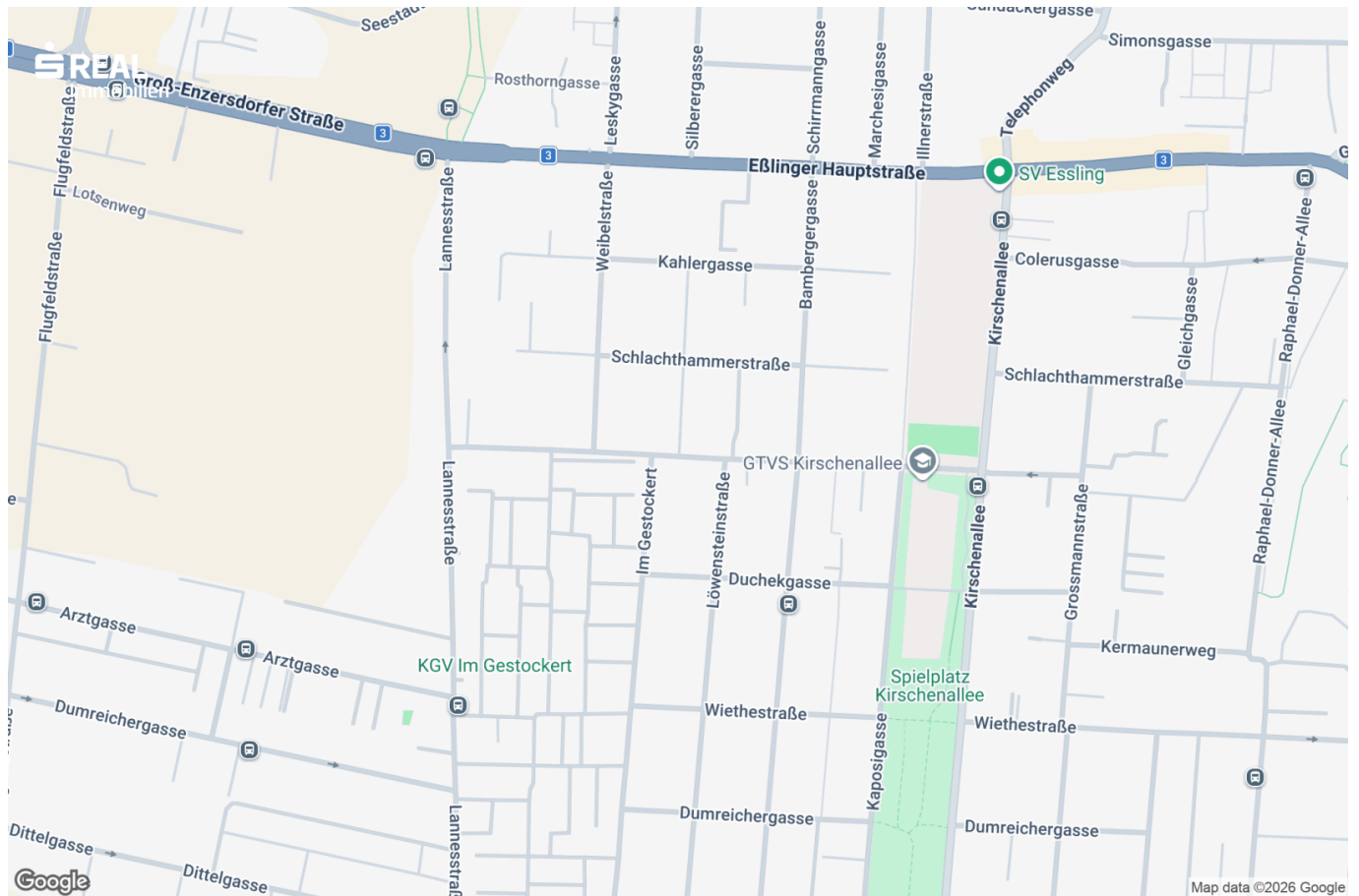
Skizze 1 Stock



Skizze Dachgeschoss



Skizze Keller



Objektbeschreibung

Geschätzte Kunden - unmittelbar nach Ihrer Anfrage über das Portal erhalten Sie eine automatisierte Mail mit dem Expose und den wesentlichen Unterlagen zum Download zu der Immobilie. So erhalten Sie alle relevanten Informationen vor einem eventuellen Besichtigungswunsch.

Sie suchen eine **passende, gepflegte Immobilie** mit **ausreichend Platz** für Ihre Familie? Dann wird dieses in den frühen 90iger Jahren erstmal bezogene **Reihenhaus** mit ca. 127 m² Wohnfläche, 50 m² Keller und ca. 58 m² Garten inklusive Terrasse allen Ansprüchen gerecht werden.

Die **seltene Gelegenheit** mit **großzügigem Raumangebot** bietet perfekte Nutzungsmöglichkeiten.

Highlight sind die **geringen Betriebskosten**, da sich die Hausgemeinschaft selbst um die Verwaltung kümmert.

Hard Facts: 4 Zimmer + 1 ausgebaut DG Zimmer, funktionelle, moderne Küche, separate Toilette, Bad mit Dusche, WC und Badewanne, voll unterkellert - Wirtschaftsraum, Hobbyraum, Terrasse und Garten im EG!

EG:

- Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Kasten oder Garderobe
- separate Toilette
- funktionelle Küche mit modernen Einbaugeräten (Miele) und Gasherd (Küche 2008 komplett neu)
- Großzügiges Wohnzimmer ca. 30 m² mit Ausgang in den gemütlichen Garten mit Terrasse

1. Stock:

- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC

- **3 Schlafzimmer** zweimal ca. 10 m² und 17 m² groß - Parkettböden

DG:

- **ausgebautes, bewohnbares Dachbodenzimmer** ca.31 m² groß
- Dachboden - Abstellraum - möglicher Anschluss für zukünftiges Badezimmer
- zusätzliche Lagermöglichkeit im Spitzboden

Keller:

- 2 separate große Räume wovon sich ein Raum perfekt als Wellnessbereich anbietet.
- Sauna und Dusche vorhanden

Von den jetzigen Eigentümern **liebevoll in Schuss gehalten**, können Sie hier ohne weitere Investitionen direkt Ihren Wohnraum erfüllen. Über die Jahre wurden laufend Investitionen getätigt - zB. **2012 neues Vaillant Brennwertgerät mit 300 Liter Warmwasserspeicher.**

Das Haus wurde teilweise mit maßgeschneiderten, hochwertigen Tischlermöbel eingerichtet und wird möbliert übergeben.

Baumeister - **Ziegel Massiv Haus** mit **extra Schallschutz** zu den Nachbarhäusern!

Jedem Haus ist ein PKW Abstellplatz im inneren der gepflegten Anlage zugeteilt.
Weitere Parkplätze finden Sie mühelos in der wenig befahrenen Viktor - Wittner - Gasse.

Ihre Fahrräder lagern Sie bequem in zwei extra zugeteilten Plätzen in versperrbaren Holzhütten am Grundstück.

Lage - abseits vom Trubel in Essling:

In **ruhiger Siedlungslage gelegen**, versprüht die Umgebung mit vielen Einfamilienhäusern

idyllisches Flair. Mehrere Spielplätze finden sich fußläufig gut erreichbar.

Genießen Sie die naturnahe Lage nahe der Lobau die ca. nur 1,5 km entfernt ist. Ideal für ausgedehnte Spaziergänge im Grünen und schnell erreichbar.

In 10 Minuten gelangen Sie mit dem Fahrrad in die Seestadt:

Die Seestadt Aspern, im dynamischen Bezirk Donaustadt gelegen, gehört mit rund 240 Hektar Fläche zu den größten Stadtentwicklungsgebieten Europas und bietet neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten mit dem namensgebenden See auch ein Freizeitangebot, das gerade in der Großstadt seinesgleichen sucht. Über Fuß- und Radwege gut erreichbar, wird er mit seinen einladend gestalteten Uferanlagen und der Promenade zum Treffpunkt für Jung und Alt!

Nutzen Sie die Gelegenheit für einen ersten Eindruck mittels unserem 3D Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3156095?accessKey=6a53>

Sollten Sie an diesem attraktiven Objekt Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

Die **Vertragsserrichtung und Treuhandabwicklung** ist gebunden an **RA Mag. Winkler**. Die Sonderkondition hierfür beträgt 0,8 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen. Ein Vertragsentwurf kann gerne vorab übermittelt werden.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn² der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m



Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

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.