

Tolles Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage mit vielen Extras



Rückansicht

Objektnummer: 6547/4397

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2280 Glinzendorf
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Nutzfläche:	180,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	60,00 m²
Kaufpreis:	625.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld















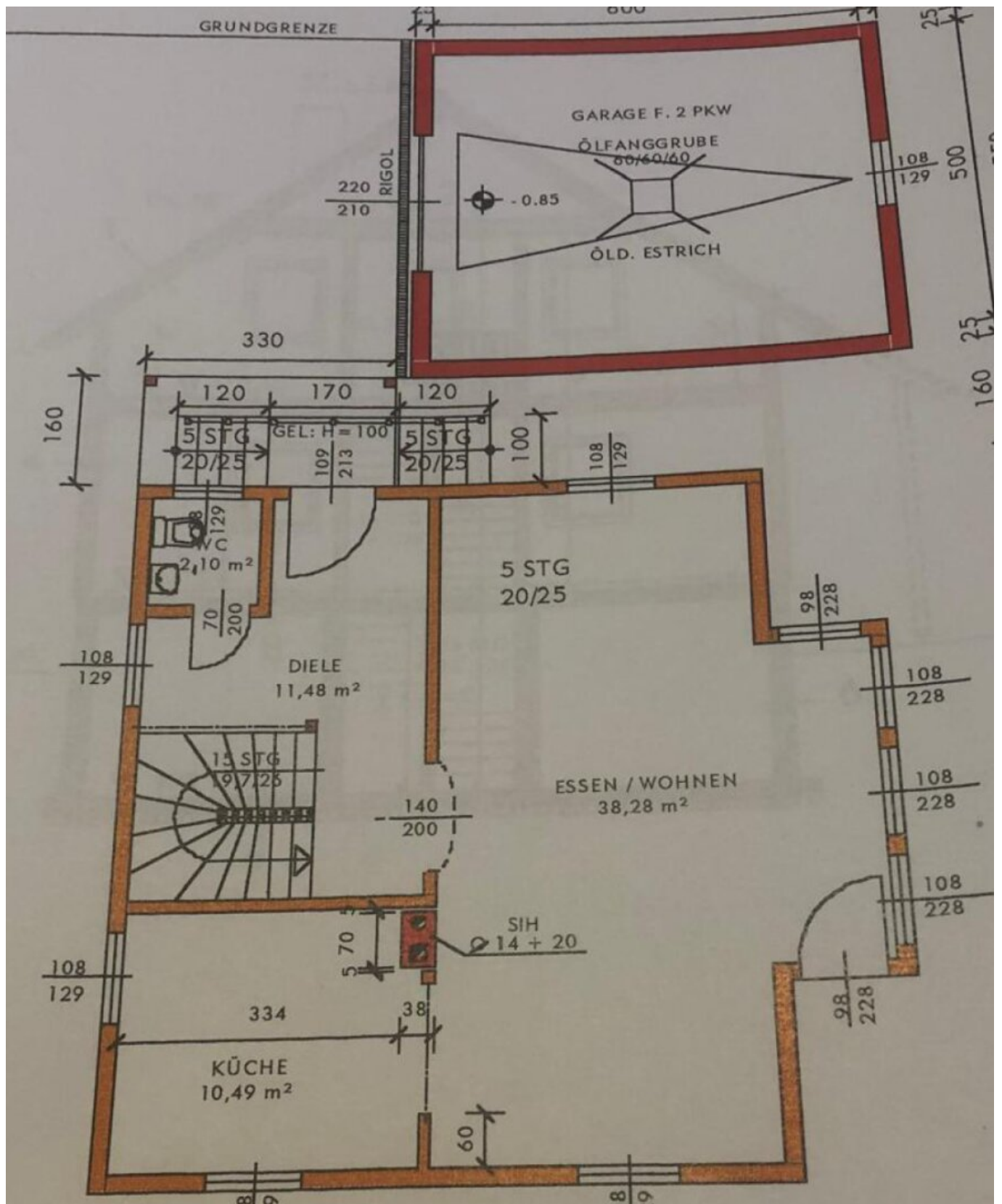


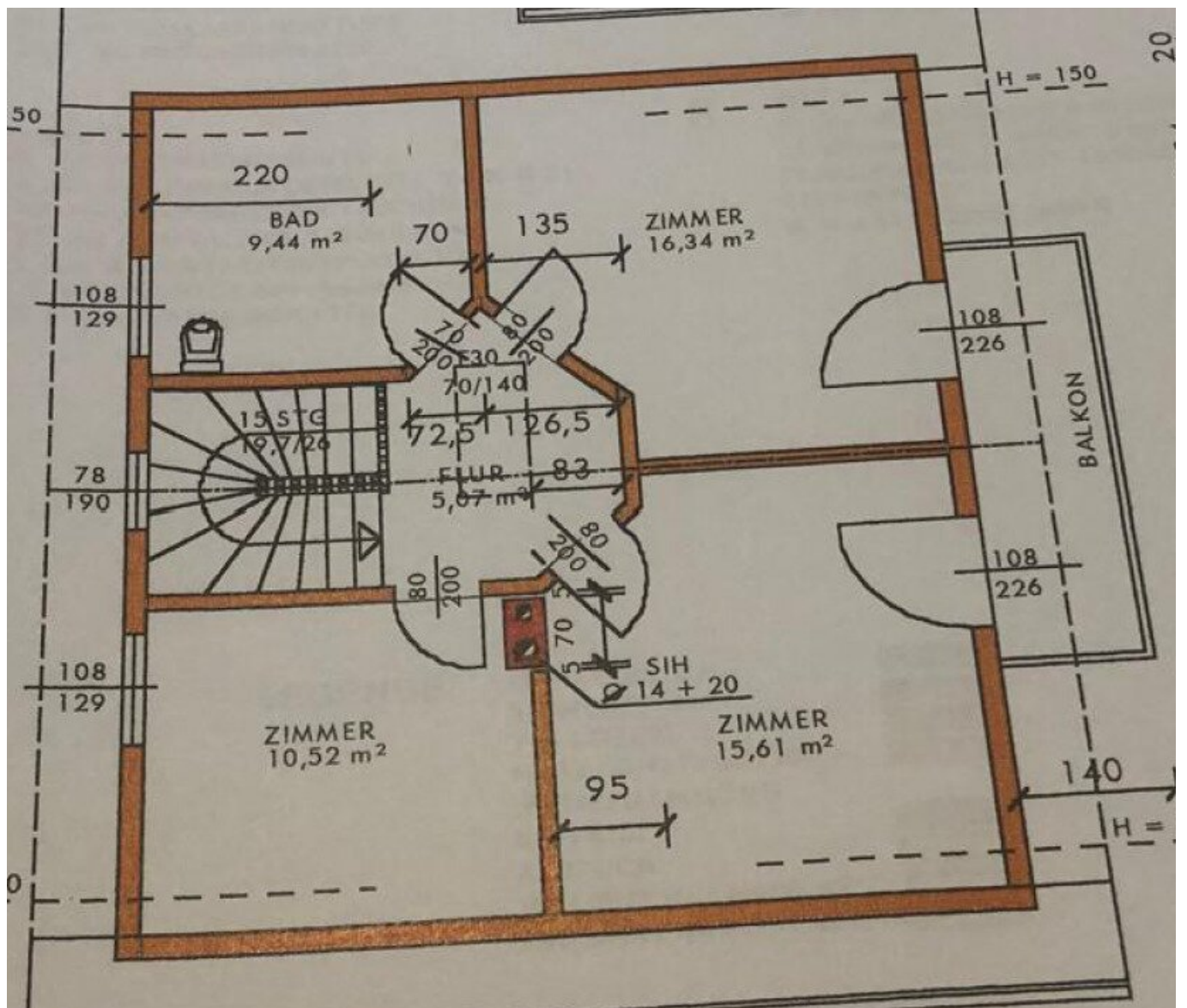


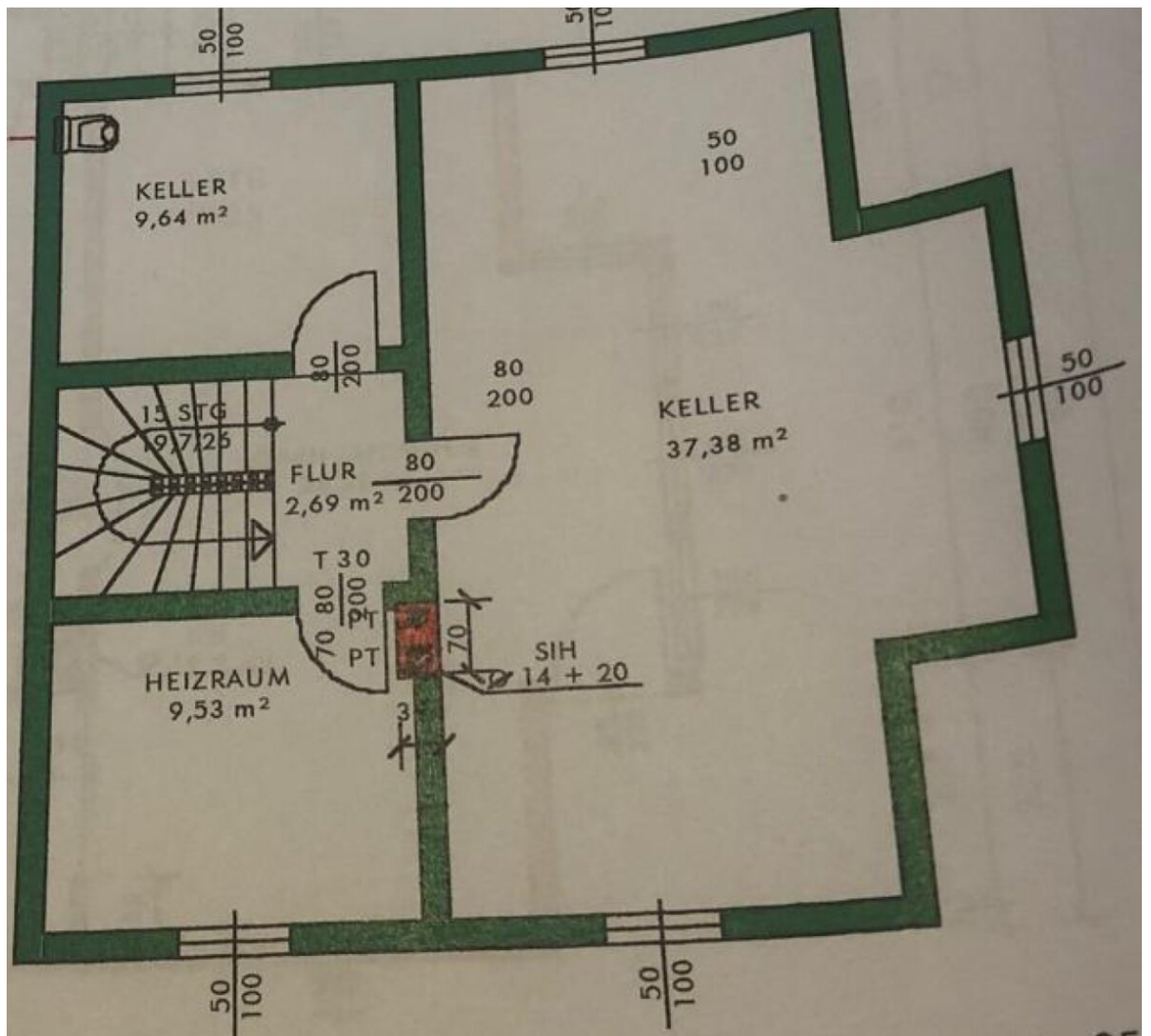












Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage, nahe zu Wien

**Idyllischer Garten, tolles - modernes Einfamilienhaus,
Wohlfühloase**

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Modernes Einfamilienhaus**
- **absolute Ruhelage (hinten und nebenbei keine Nachbarn)**
- **gepflegter Zustand**
- **Wohnfläche** von rund **120 m² + 60 m² Keller**

Erdgeschoß: Vorraum, WC, Wohnküche (Ausgang auf die Terrasse und weiters in den Garten)

Obergeschoß: Vorraum, Schlafzimmer, Bad mit Dusche, Kinderzimmer, Schrankraum

Kellergeschoß: Wirtschaftsraum (Waschmaschinenanschluss) / Technikraum (Ausgang in den Garten), Hobbyraum (Bar, Spielzimmer, 3 Fernseher), Badezimmer mit Dusche und WC

- **Grundstücksfläche** rund **894 m²**
- **Terrasse** mit rund **25 m²**
- **Gasbrennwertgerät, Pelletsofen im Wohnzimmer (Sparpotential)**

- 2 KFZ Garagen mit rund 45 m²
- Kunststofffenster
- Videoüberwachung
- Whirlpool auf der Terrasse
- Maßmöbel in Erdgeschoß sowie Obergeschoß
- Fliesen in den Nassräumen, Fliesen, Parkett, Laminat in den Wohnräumen
- automatische Markise auf der Terrasse
- Wallbox an der Garage
- Fliesen im Wert von rund € 12.000 inkl. Kies für Fertigstellungsarbeiten vorhanden

Folgende Arbeiten wurden 2019 / 2020 getätigt:

- Stiegenauf/abgang wurde erneuert
- Klimaanlage installiert
- Türen und Türzargen erneuert
- Böden erneuert
- Zwischendecken mit Spots

- Maßmöbel sowie Maßküche

Die ausführliche Beschreibung:

In einer Einfamilienhausgegend in 2280 Glinzendorf liegt dieses tolle Haus mit tollem Charme.

Im Vorzimmer angekommen - steht Ihnen rechterhand die Garderobe sowie das WC mit Handwaschbecken zur Verfügung. Linkerhand gelangen Sie in die großzügig konzipierte Wohnküche, von welcher Sie auf die Terrasse und weiters in den Garten gelangen. Geradeaus können Sie über das Treppenhaus das Obergeschoß sowie den Keller erreichen.

Das Obergeschoß besticht durch 3 Räumlichkeiten - welche Sie nach Belieben nutzen können sowie ein Bad mit großer begehrter Dusche.

Im Kellergeschoß können Sie Ihrer Phantasie freien Lauf lassen. Linkerhand steht Ihnen ein Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken zur Verfügung. Geradeaus gelangen Sie in das Highlight - den Hobbyraum. Dieser besticht durch eine Bar, 3 Fernseher und genügend Platz für Gym oder Spieleabende. Rechterhand wäre der Technikraum - von welchen Sie weiters in den Garten gelangen.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Gas-Brennwertgerät per Radiatoren

Zusätzlich steht Ihnen im Wohnzimmer ein Pelletsofen zur Verfügung, der für angenehmes Wohnklima sorgt.

Verkehrsanbindung:

Mit dem **Auto ist die Autobahn A23 (Gewerbepark Stadlau) in etwa 12 Minuten erreichbar.**

Mittels Zug R81 dauert die Fahrt von/nach "**Wien Hauptbahnhof - U1 Anbindung**" rund **31 Minuten**.

Regionalbus 554: Wien Leopoldau (U1 Anbindung) - Deutsch Wagram Bahnhof - **Glinzendorf Kirche** - Orth an der Donau

Zug R81 / REX81: Wien Hauptbahnhof (**U1 Anbindung**) - Wien Simmering (**U3 Anbindung**) - Wien Aspern Nord (**U2 Anbindung**) - Glinzendorf - Marchegg

Infrastruktur:

Der Standort bietet einen Nahversorger, Kinderbetreuung als auch eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. **In den Nachbarortschaften stehen Ärzte, Kindergärten, Schulen und Nahversorger zur Verfügung.**

Gewerbepark Stadlau mit allen Geschäften für den täglichen Bedarf ist rund 12 Autominuten entfernt.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <2.500m

Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <7.500m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <5.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <10.000m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap