

Geniales Reihenhauses mit 5 Zimmern in Kaiserebersdorf



Objektnummer: 6847

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	129,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	62,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 167,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	485.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



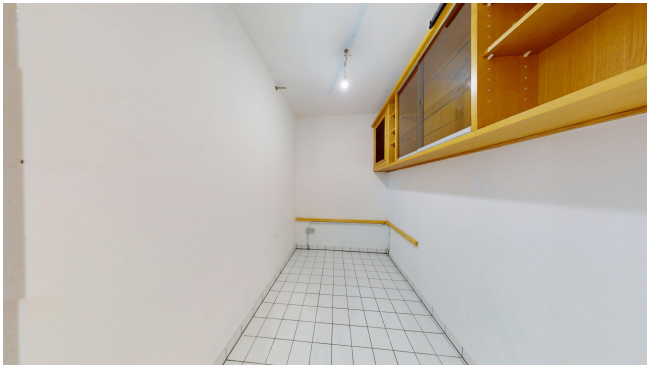
Mag. Norbert Brigelhuber

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00





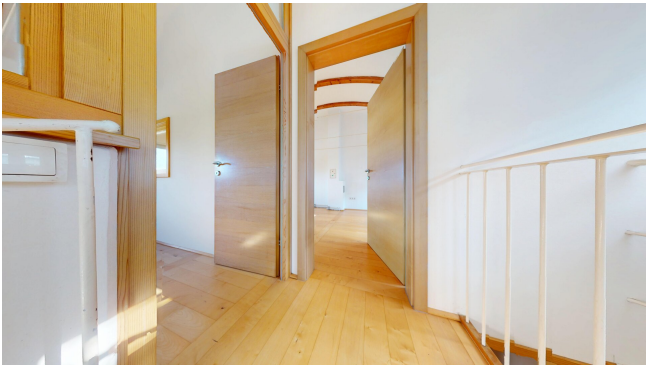






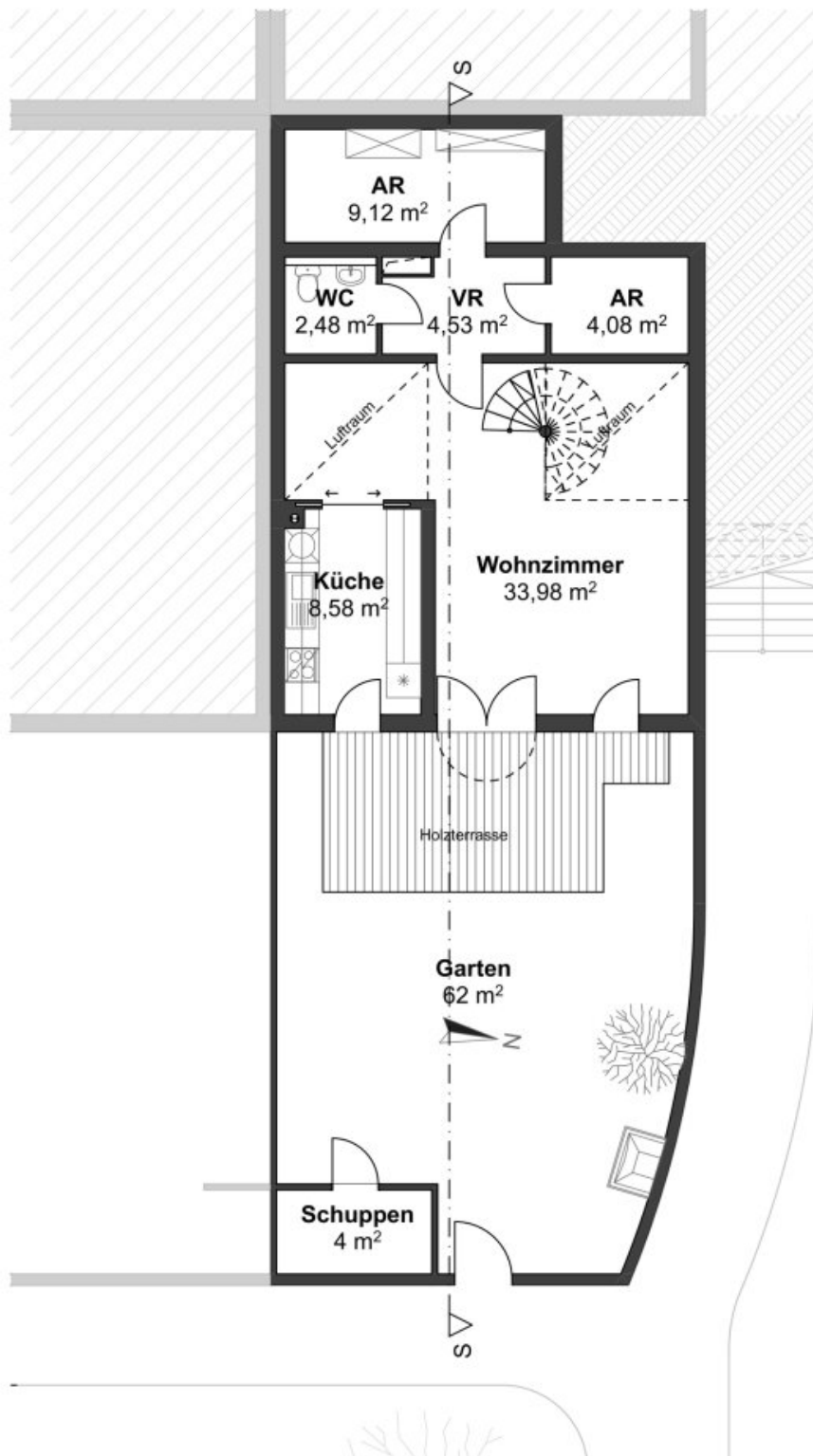












BESTANDSPLAN

11., Csokorgasse 52-56
Reihenhaus 16

Planinhalt:
Grundriss Erdgeschoß M:1:100

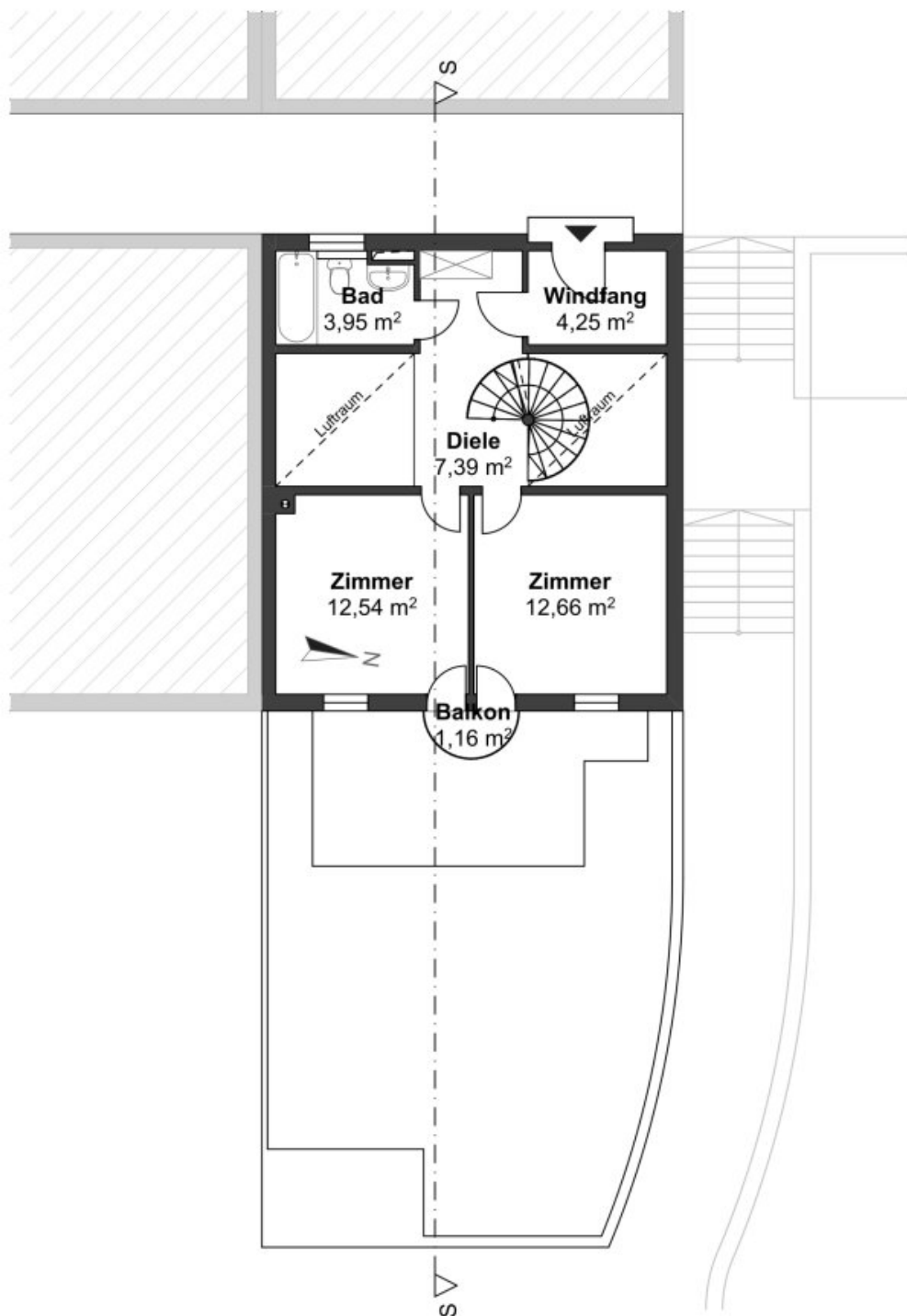
Plandatum:
04.09.2024

Plannummer:
1110_BP_EG_01

Eigentümerin:
Alexandra Mofteh

Planzeichner
Jakob Mofteh
www.mofteh.at
jakob@mofteh.at

Jakob Mofteh



BESTANDSPLAN

11., Csokorgasse 52-56
Reihenhaus 16

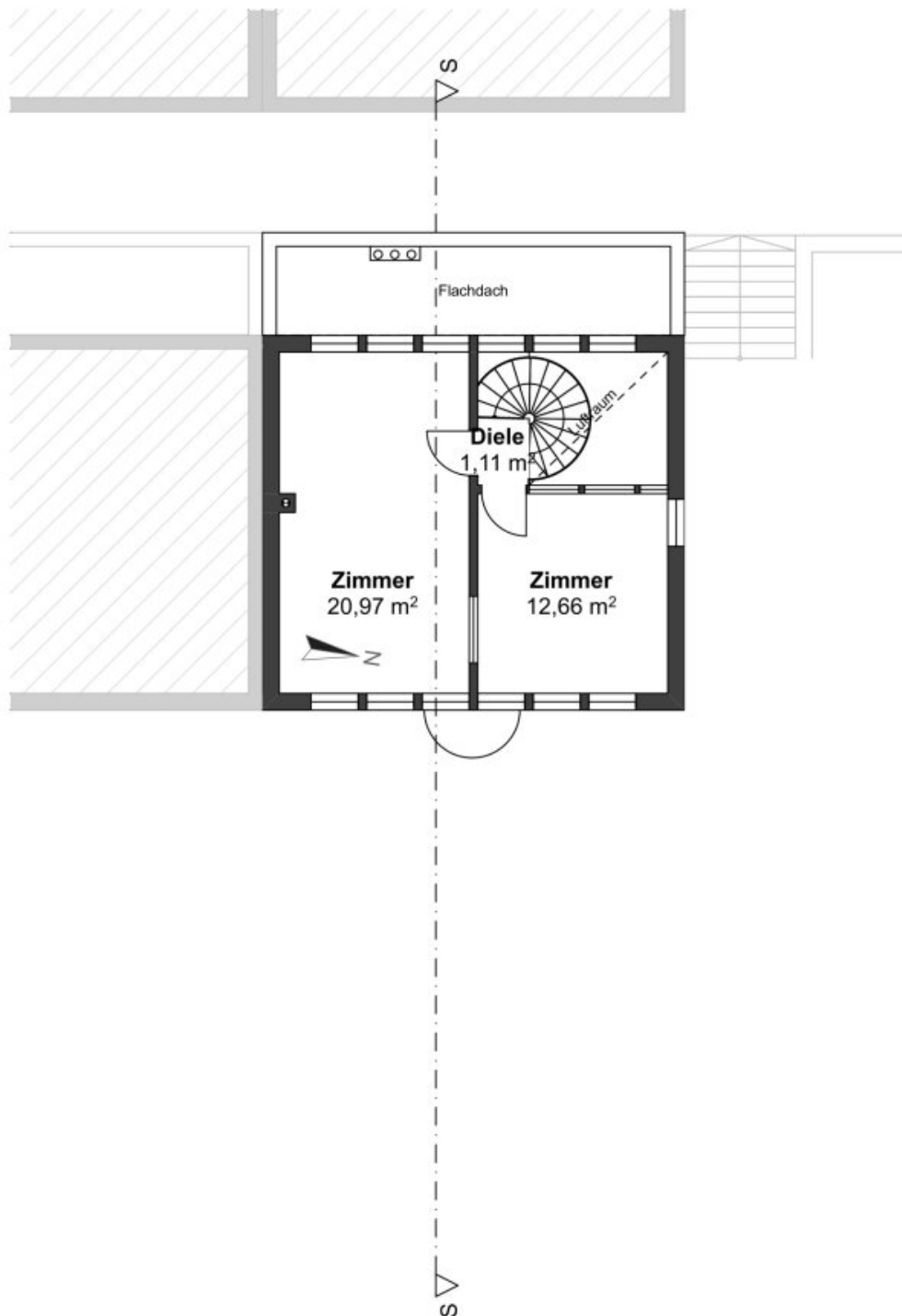
Planinhalt:
Grundriss Obergeschoß M:1:100

Plandatum:
04.09.2024

Plannummer:
1110_BP_OG_01

Eigentümerin:
Alexandra Mofteh

Planzeichner
Jakob Mofteh
www.mofteh.at
jakob@mofteh.at



BESTANDSPLAN

11., Csokorgasse 52-56
Reihenhaus 16

Planinhalt:
Grundriss Dachgeschoß M:1:100

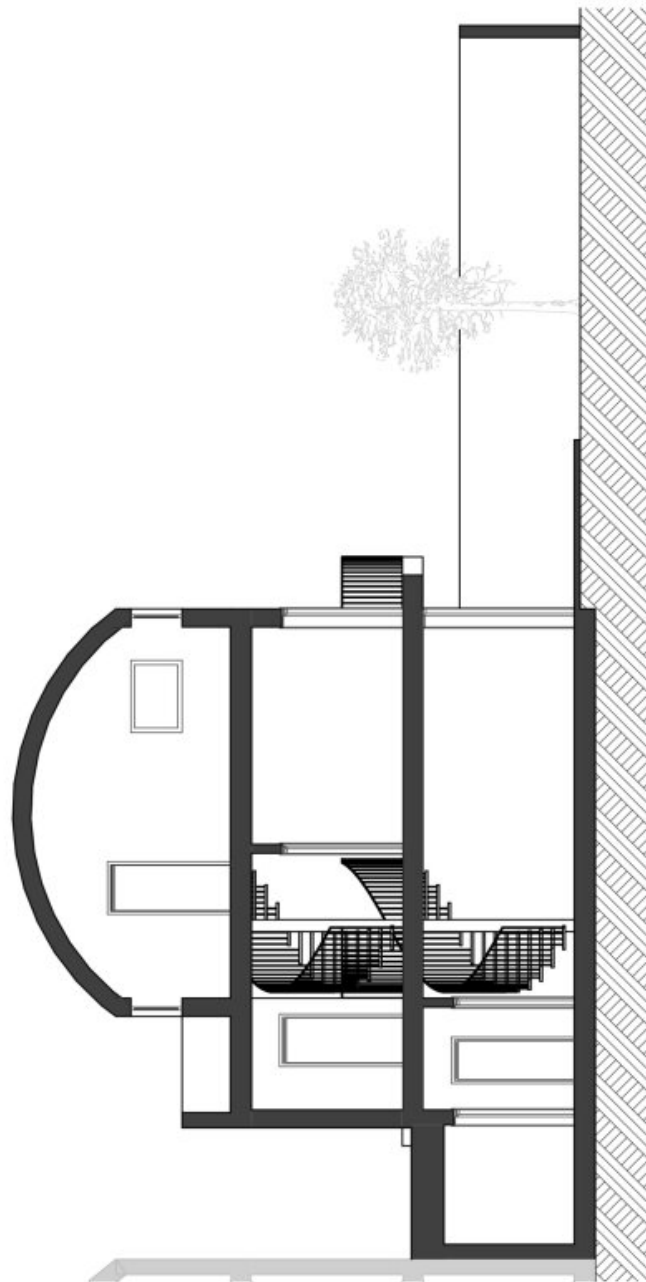
Plandatum:
04.09.2024

Plannummer:
1110_BP_DG_01

Eigentümerin:
Alexandra Mofteh

Planzeichner
Jakob Mofteh
www.mofteh.at
jakob@mofteh.at





BESTANDSPLAN

11., Csokorgasse 52-56
Reihenhaus 16

Planinhalt:
Schnitt M:1:100

Plandatum:
04.09.2024

Plannummer:
1110_BP_S_01

Eigentümerin:
Alexandra Mofteh

Planzeichner
Jakob Mofteh
www.mofteh.at
jakob@mofteh.at



Objektbeschreibung

Dieses Reihenhhaus eignet sich vor allem für Paare und Familien mit Platzbedarf. Es bietet über 3 Ebenen verteilt 5 separate Räume, verfügt über einen schönen Eigengarten und grenzt an einen vom Garten zugänglichen Park an. Es ermöglicht somit ein zukunftsweisendes Leben im Grünen in einem vollwertigen Haus mit Garten in der Stadt mit zugleich sehr guter Anbindung zu Innenstadt, Flughafen, Hauptbahnhof und Autobahnnetz

3D TOUR:

Verschaffen Sie sich einen perfekten Ersteindruck von den Räumlichkeiten mit unserer virtuellen Tour:

[Bitte klicken Sie hier zu unserer 3D-Tour](#)

LAGE

Hervorragender Freizeitwert - Das Haus befindet sich im äußeren Teil von Kaiserebersdorf an der Grenze zu Schwechat. Man lebt dort in einer Reihenhauseidylle, hat aber gleichzeitig eine sehr gute öffentliche Anbindung über die Schnellbahn S 7 und die Straßenbahnen 11 und 71, die alle fußläufig erreichbar sind. Das Haus befindet sich innerhalb der Anlage an optimaler Stelle, weil es sich einerseits um ein Eckhaus mit nur einem direkten Nachbarn handelt und außerdem der Eigengarten direkt an einen wunderschönen de-facto Privatpark angrenzt. Die Freizeit beginnt also schon vor der Tür im Eigengarten mit Terrasse, Grillplatz und Gartenhäuschen sowie im vorgelagerten Park. Es sind auch herrliche Freizeitgebiete in Schwechat um den Liesingbach und die Schwechat oder die Donauinsel in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Gleichzeitig verfügt man über ausgezeichnete Infrastruktur und hat die Wahl, ob man dafür Kaiserebersdorf oder Schwechat heranziehen will.

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Viel Platz, fünf separate Räume und großzügiger Garten - Hier haben Paare und Familien viel Platz auf effizient genutztem, weitläufigem Raum. Der Grundriss ist perfekt, weil er separate Bereiche für die einzelnen Familienmitglieder aber auch zentrale Begegunszonen bietet. Das Haus erstreckt sich über insgesamt 3 Ebenen. Im untersten Geschoß befinden sich

ein weitläufiges Wohnzimmer und eine separate Küche mit allen elektrischen Geräten. Beide Räume bieten jeweils einen Ausgang zur Terrasse und dem Eigengarten. Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene noch eine Toilette mit Handwaschbecken und 2 große Abstellräume, die alle durch einen zentralen Vorraum begehbar sind. Im mittleren Geschöß befindet sich der Eingang zum Haus, wo man zuerst in ein geräumiges Vorzimmer gelangt. Von dort kommt man zu einer Galerie über die die beiden Schlafzimmer dieser Ebene und das Bad mit Wanne und WC erreichbar sind. Die beiden Schlafzimmer haben einen Ausgang auf einen kleinen Balkon mit Grünblick auf den Eigengarten und den angrenzenden Park. Im oberen Geschöß befinden sich noch zwei weitere Schlafzimmer. Eines davon ist sehr geräumig, weil die derzeitigen Eigentümer auf dieser Ebene einen Luftraum, der sich ursprünglich über alle Ebenen erstreckt hat, durch eine Zwischendecke auf dieser Ebene abgetrennt haben, um noch weiteren Wohnraum zu schaffen.

AUSSTATTUNG:

Wohlbefinden durch helle Räume - Dieses Reihenhhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechendem guten Zustand. Es wurde überwiegend durch die Eigentümerfamilie genutzt. Man kann dieses Haus beziehen wie es ist, aber natürlich auch an der einen oder anderen Stelle Modernisierungen vornehmen. Wahrscheinlich werden die neuen Eigentümer eine neue Küche installieren, obwohl die aktuelle Küche noch voll funktionsfähig ist. Alle Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet, die Sanitärräume, der Windfang und die Küche mit Fliesen. Das Haus wird mit Fernwärme beheizt.

SONSTIGES:

Wohnkomfort - Insgesamt bieten die Entwicklung des Grätzls, der hohe Freizeitwert, die sehr gute Anbindung, der effiziente Grundriss des Hauses und der großzügige Garten mit angrenzendem Park hohe Lebensqualität und Wohnkomfort zu einem vernünftigen Preis-Leistungsverhältnis. Besonderes Highlight: Sie können aufgrund der Lage sowohl die Vorzüge von Kaiserebersdorf als auch dem angrenzenden Schwechat genießen.

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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.

Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap