Einfamilienhaus am Stadtrand



Hausansicht

Objektnummer: 2003/11403

Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,22 m²
Nutzfläche:	224,08 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	94,27 m²
Heizwärmebedarf:	D 137,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	445.000,00 €
Provisionsangabe:	

16.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kevin Troll

kubicek immobilien | Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.
Donaufelderstraße 261
1220 Wien








kubic
immobilien
Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich
Häuser/Wohnungen
95%
Grundstücke
100%


kubic
immobilien


kubic
immobilien





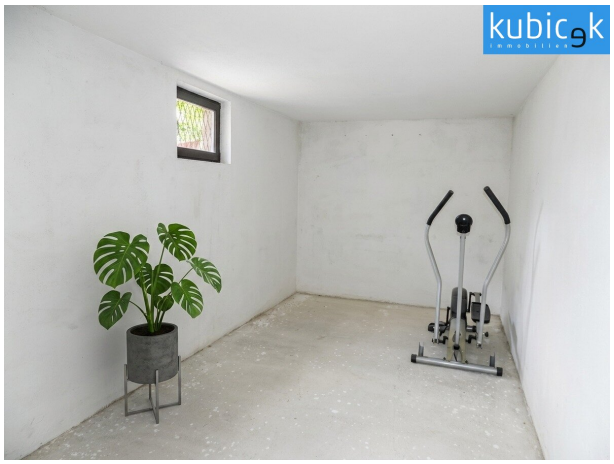








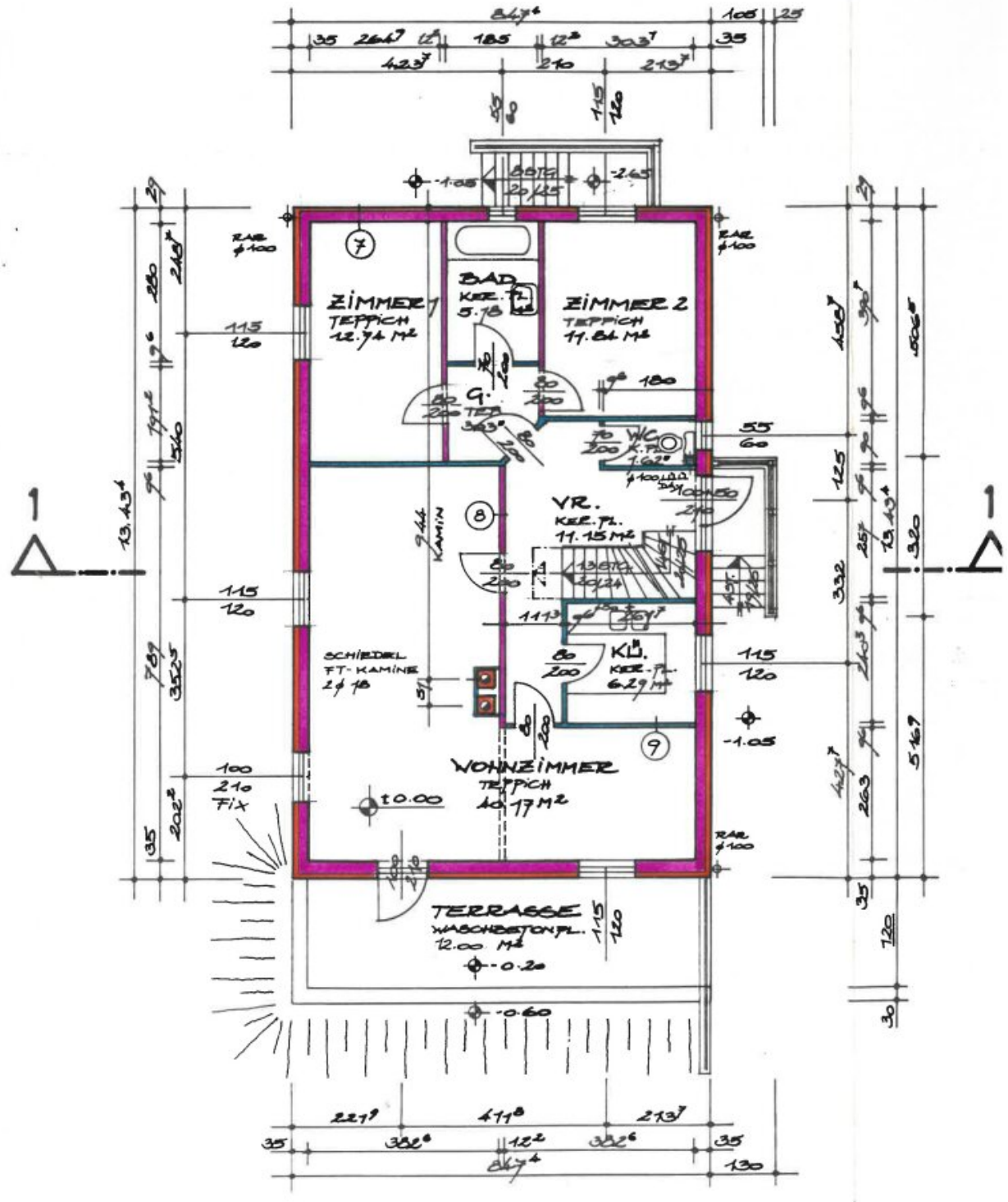






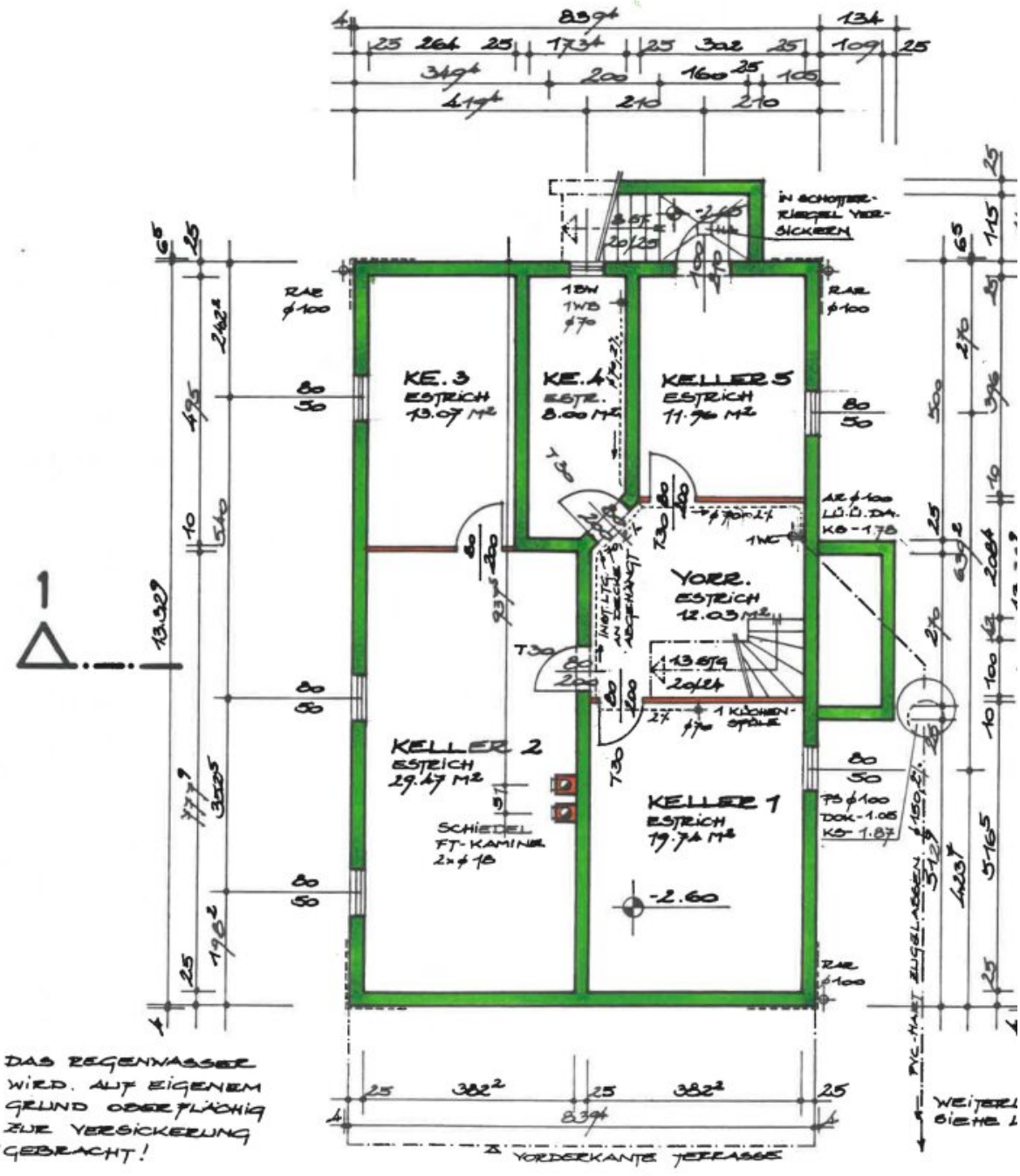

kubic9k
immobilien

ERDGESCHOSS



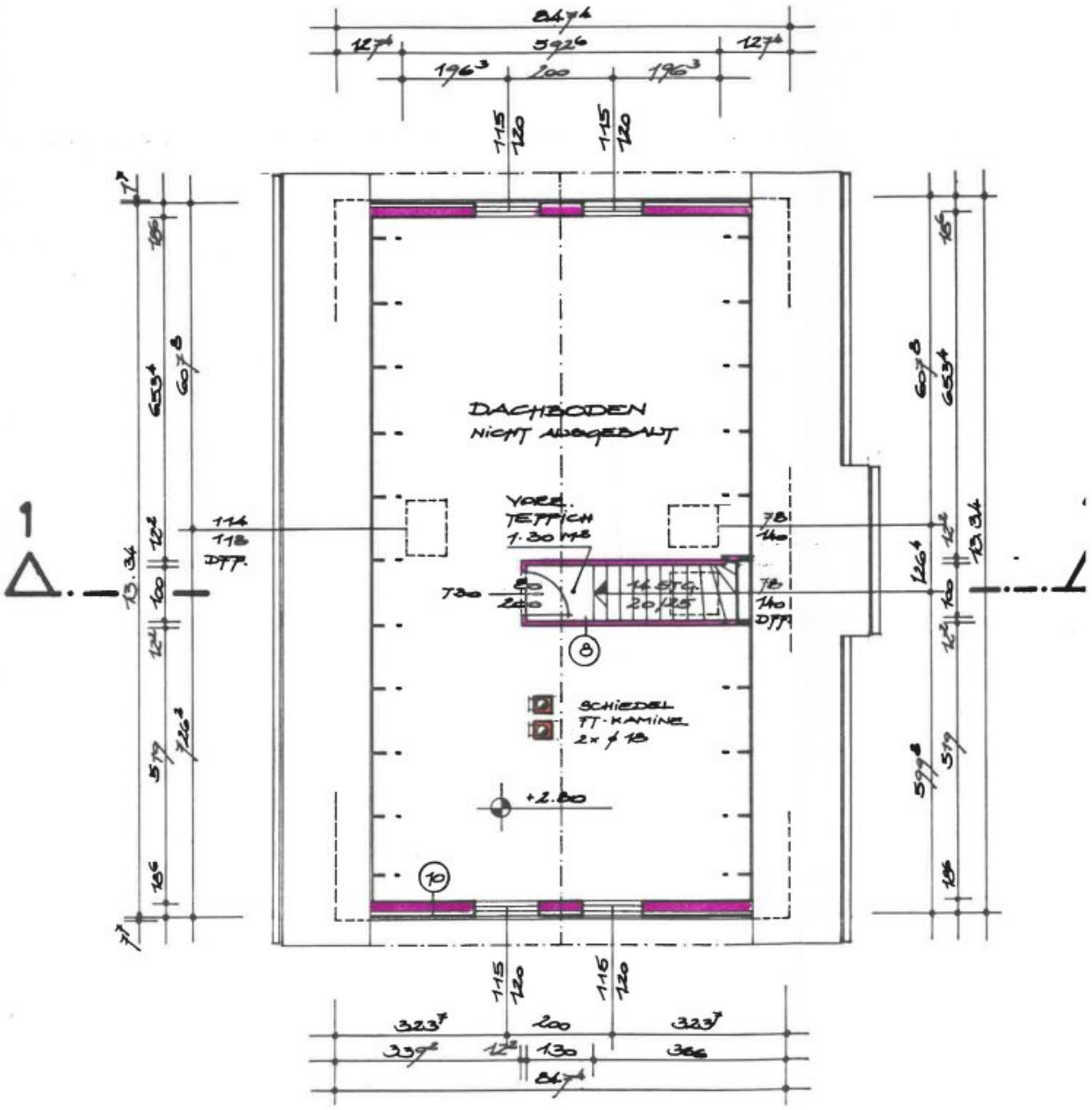
KELLERGESC

kubic gk
immobilien

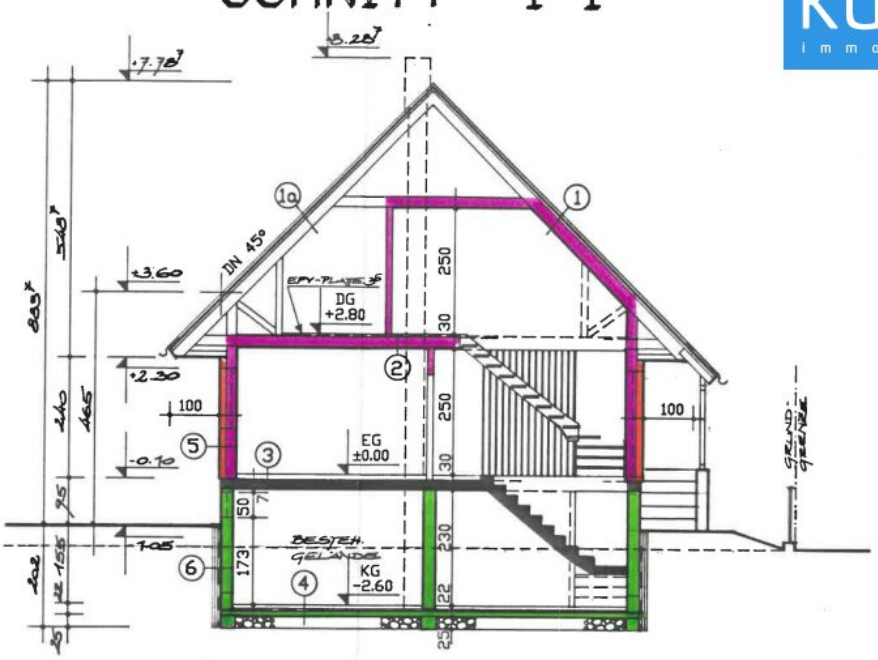


kubic9k immobilien

DACHGESCHOSS



SCHNITT 1-1



1a / 1	BETON-DACHSTEINE	
	LATTUNG	$4^{8}/6^{3}$
	HARTFASERPLATTE	0^{32}
	SPARREN, DAZW.	$4^{5}/22$
	STEINWOLLE	17
	DAMPFBREMSE (PVC-FOLIE)	
	LATTUNG	$2^{8}/7$
	GKF-PLATTEN	$2x1^{25}$

②	BELAG	
	MODIFIZ. ZEMENT-ESTRICH + FOLIE	4
	SPANPLATTE	2^{2}
	BALKEN DAZW.	$4^{5}/22$
	STEINWOLLE	17^{7}
	DAMPFBREMSE (PVC-FOLIE)	
	LATTUNG	$2^{2}/7$
	GKF-PLATTEN	$2x1^{25}$

③	BELAG	
	ZEMENTESTRICH	4^{5}
	FOLIE	
	POLYSTYROL-HARTSCHAUMSTOFF	4
	AUSGL.SCHICHT	~2
	FT-DECKE	20

④	BETONESTRICH	4^{5}
	FOLIE	
	POLYSTYROL-HARTSCHAUMSTOFF	4
	FEUCHTIGK. SP.	1 LG.
	U-BETON	12
	FOLIE	
	ROLLIERUNG	25

⑤	VORMAUERUNG	10
	HINTERLÜFTUNG	4
	SPERRHOLZPL.	1^{2}
	STEHER DAZW.	$4^{5}/17^{7}$
	STEINWOLLE	18
	DAMPFBREMSE (PVC-FOLIE)	
	GKF-PLATTEN	$2x1^{25}$

⑥	BITUMENWELLPAPPE	1 LG.
	STYRODUR	3
	FEUCHTIGK.SPERRE	2 LG.
	SCHALSTEINMWK.	25
	INNENPUTZ	

⑦	VERT. SCHALUNG	$2^{2}/9^{3}$
	LATTUNG	$2^{2}/7$
	KONTERLATTUNG	$1^{2}/4$
	GKF-PLATTE	1^{9}
	SPERRHOLZPLATTE	1^{2}
	STEHER DAZW.	$4^{5}/17^{7}$
	STEINWOLLE	18
	DAMPFBREMSE (PVC-FOLIE)	
	GKF-PLATTEN	$2x1^{25}$

⑧	GKF-PLATTEN	$2x1^{25}$
	STEHER, DAZW.	$4^{5}/7$
	STEINWOLLE	7
	GKF-PLATTEN	$2x1^{25}$

⑨	GKF-PLATTEN	1^{25}
	STEHER	$4^{5}/7$
	GKF-PLATTEN	1^{25}

⑩	VERT. SCHALUNG	$2^{2}/9^{5}$
	LATTUNG	$2^{2}/7$
	KONTERLATTUNG	$1^{2}/4^{5}$
	GKF-PLATTEN	$2x0^{9}$
	FT-ELEMENT	9^{5}

ZANGEN UND TRAGENDE HOLZKONSTRUKTIONEN SIND F60 GESCHÜTZT !

LEGENDE:

- BESTAND
- ABBRUCH
- BETON
- ZIEGELMWK.
- STAHLBETON
- FT-ELEMENT
- LEICHTWÄNDE

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus auf einem großzügigen **Grundstück mit ca. 750 m²** bietet viel Platz, zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und eine solide Basis für die Verwirklichung individueller Wohnvorstellungen. Das im Jahr **1990 errichtete Holz-Fertigteilhaus** verfügt über rund **93,22 m² Wohnfläche** sowie einen großzügigen Keller mit ca. **94,27 m² Nutzfläche**. Das Haus ist insgesamt in die Jahre gekommen und bietet insbesondere für Käufer, die eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen planen, interessante Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss umfasst einen großzügigen Wohnbereich mit **Schwedenofen**, ein separates Esszimmer sowie eine Küche in einem eigenen Raum. Die Küche ist mit Backofen, Kochfeld, Spüle, Waschmaschine sowie Kühl- und Gefrierschrank ausgestattet und verfügt über ein Fenster. Ergänzt wird das Raumangebot durch **zwei Schlafzimmer**, ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Fenster sowie ein separates WC mit zusätzlichem Waschbecken.

Vom Wohnbereich gelangt man auf die ca. **12 m² große, ostseitig ausgerichtete Terrasse**, die einen angenehmen Platz im Freien bietet und den Wohnbereich um einen zusätzlichen Außenbereich erweitert.

Die Ausstattung des Hauses entspricht überwiegend dem Baujahr bzw. dem aktuellen Erhaltungszustand. Die vorhandenen **Holzfenster und Böden sind bereits in die Jahre gekommen**, sodass eine umfassende Modernisierung einzuplanen ist. Dadurch besteht gleichzeitig die Möglichkeit, die Immobilie hinsichtlich Ausstattung, Raumgestaltung und Wohnkomfort weitgehend nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Ein besonderes Plus ist der großzügige Keller mit rund **94,27 m²**, der über einen eigenen Vorraum sowie insgesamt fünf Kellerräume verfügt. Zur Verfügung stehen unter anderem ein **Hobbyraum, mehrere Lager- bzw. Abstellräume, eine Technikzentrale mit Warmwasserboiler sowie eine Werkstatt**. Ein weiterer Lagerraum verfügt über einen **direkten Ausgang in den Garten** und bietet damit besonders praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Über eine **Weichholzstiege im Erdgeschoss** gelangt man in den derzeit **nicht ausgebauten Dachboden**, der zusätzliches Potenzial für Stauraum bietet.

Vor dem Haus befindet sich eine großzügige **Garage mit ca. 36,59 m²**, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet. Ergänzend steht auf dem Grundstück ein **älterer Geräteschuppen** zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und sonstige Utensilien bietet, sich jedoch ebenfalls in einem entsprechend altersgemäßen Zustand befindet.

Das rund **750 m² große Grundstück** bietet insgesamt viel Freiraum und zahlreiche

Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Kombination aus großzügiger Grundstücksfläche, umfangreichen Kellerflächen, Garage, Gartenbereich und dem zusätzlichen Potenzial des Dachbodens macht dieses Haus zu einer interessanten Immobilie für Käufer, die ein Eigenheim nach ihren persönlichen Vorstellungen modernisieren und weiterentwickeln möchten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

immo-kubicek.at| +43 1 2031168-0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <4.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <5.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap