

Reihenhaus mit 5 Zimmern und 670m² Eigengarten – Sanierungsbedarf



Objektnummer: 6856

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,37 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	674,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 228,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	352,71 €
USt.:	37,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Pospisil

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 6643762596

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein 1979 errichtetes 5-Zimmer-Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 126m² am Rande einer familiären Siedlungsanlage. Das besondere Highlight der Liegenschaft ist der rund 670 m² große, gepflegte Eigengarten. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien und Paare, die ein solides Eigenheim suchen und dieses nach ihren eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Das Haus ist grundsätzlich bewohnbar und ermöglicht es Ihnen, Ihr neues Zuhause Schritt für Schritt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Eckdaten & Flächen:

- **Wohnfläche:** ca. 126 m²
- **Zimmer:** 5 - 1 Wohnzimmer, 4 Schlafzimmer
- **Garten:** ca. 670 m²
- **Sanitäreinrichtungen:** Badezimmer, 2 separate WCs
- **Gemeinschaftsanlagen:** Sauna und großer Outdoor-Pool

Lage & Infrastruktur:

- **Anbindung:** Hervorragende Erreichbarkeit über die Straßenbahnlinien 30 und 31 sowie die Buslinien 36A und 36B, die Sie rasch an den Knotenpunkt Floridsdorf (U6, S-Bahn) und ins Stadtzentrum anbinden.
- **Infrastruktur:** Supermärkte (wie Eurospar, Hofer, Billa), Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in direkter, fußläufiger Umgebung.
- **Freizeit & Natur:** Das Grätzl zeichnet sich durch Sport- und Freizeitmöglichkeiten (z. B. Padelzone, Golf-Range) sowie ausgedehnte Grünflächen für Spaziergänge aus.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sabine Pospisil, Mobil: +43 6643762596, Mail: s.pospisil@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap