

Charmantes Kleingartenhaus mit Pool auf großem Eigengrund in 1210 Wien



Objektnummer: 3862/227

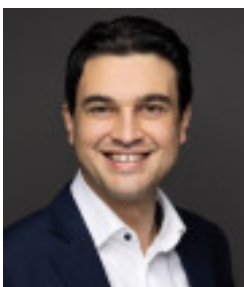
Eine Immobilie von RE/MAX Capital

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	KLG Groß Jedlersdorf - Siemensplatz
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1996
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	71,30 m²
Nutzfläche:	110,10 m²
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	38,80 m²
Heizwärmebedarf:	D 135,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,84
Kaufpreis:	489.000,00 €
Provisionsangabe:	

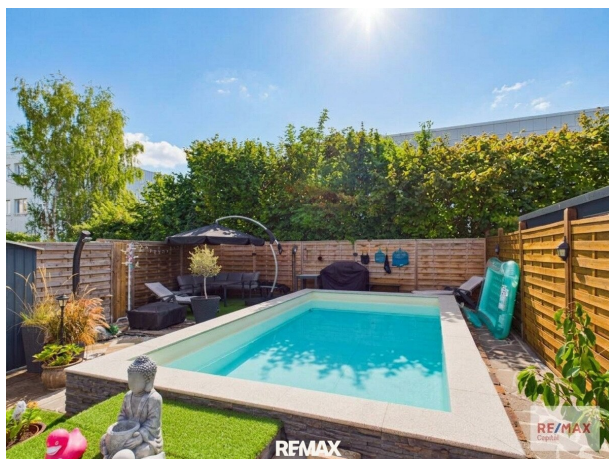
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



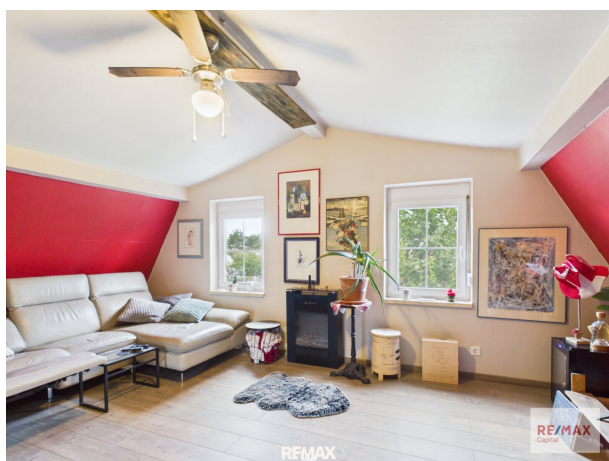
Team Grundschober

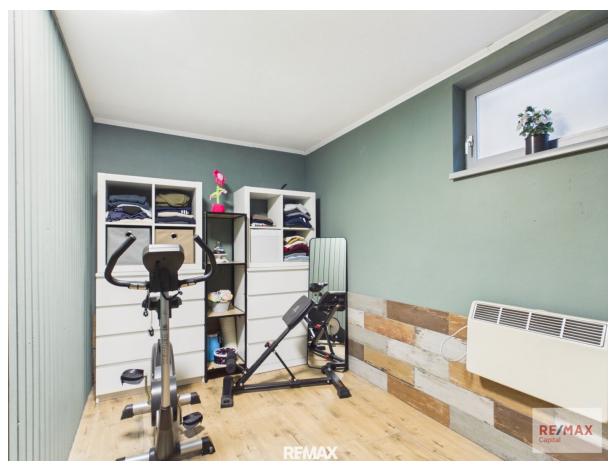
REMAX Capital
Porzellangasse 18/1a
1090 Wien

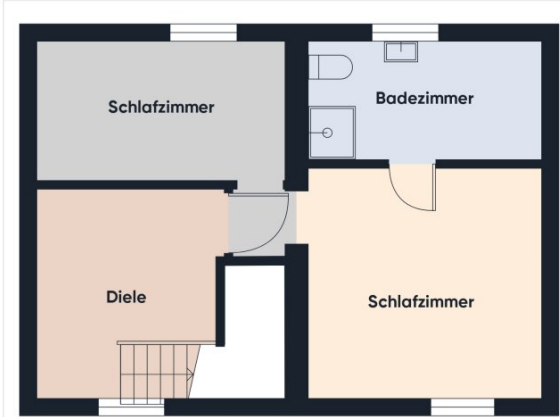




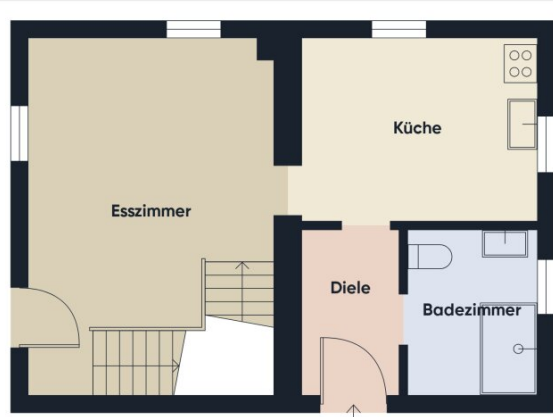




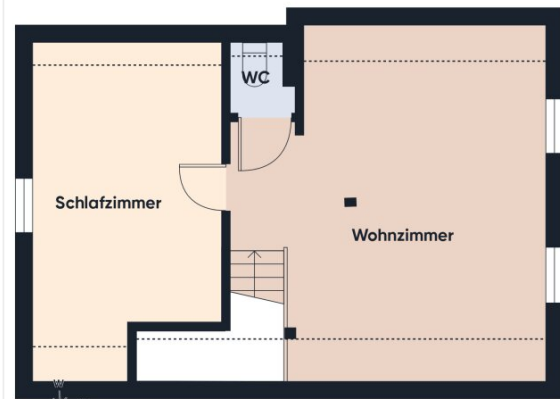




Etage 0



Etage 1



Etage 2

RE/MAX
Capital

Reduzierte Kopffreiheit
6 m²

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

REMAX

Objektbeschreibung

Open House am Samstag dem 19.09. zwischen 14 und 17 Uhr nur gegen Voranmeldung!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im **begehrten 1210 Wien!** Dieses charmante Haus überzeugt mit einer **ruhigen Lage**, einem für einen Kleingarten außergewöhnlich großen Grundstück und einem vielseitigen Raumangebot.

Der **Kaufpreis von € 489.000,-** macht dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit für alle, die sich den Traum vom eigenen Haus in Wien erfüllen möchten.

Das Haus verfügt derzeit über **drei großzügige Zimmer**. Ursprünglich waren es **vier Zimmer** – im Obergeschoss wurde eine Wand entfernt, wodurch ein großzügiger Raum entstanden ist. Bei Bedarf lässt sich die ursprüngliche Raumaufteilung **jederzeit wiederherstellen**, sodass wieder **vier Zimmer zur Verfügung stehen**.

Ein besonderes Highlight ist der **gut ausgebaute Keller mit ca. 38 m² zusätzlichen Nutzflächen und zwei weiteren Räumen**. Zusätzlich verfügt der Keller über ein **eigenes Badezimmer inkl. WC** und bietet dadurch besonders vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Gäste-, Arbeits-, Hobby- oder **zusätzlicher Wohnbereich**.

Besonders hervorzuheben ist das **für einen Kleingarten außergewöhnlich große Grundstück**. Grundstücke dieser Größe sind in dieser ruhigen Lage nur selten zu finden. Der Garten bietet viel Platz für Erholung und Freizeit und verfügt zudem über ein **gemauertes Pool**, das an warmen Sommertagen für Erfrischung und Urlaubsfeeling direkt zu Hause sorgt.

Die sonnige **Terrasse** lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ob beim Frühstück am Morgen, beim gemütlichen Abendessen oder beim Beisammensein mit Familie und Freunden.

Auch die Infrastruktur überzeugt: **Buslinien, die Straßenbahn und ein Bahnhof** sind bequem erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung in die Wiener Innenstadt und die umliegenden Gebiete. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und eine Bäckerei befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Auch das **Krankenhaus Wien Nord** ist gut erreichbar und bietet zusätzliche Sicherheit und eine hervorragende medizinische Versorgung in der Umgebung.

Dieses Haus verbindet **Ruhe, großzügige Freiflächen, einen eigenen Garten mit Pool und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit den Vorzügen des Wiener Stadtlebens**. Das außergewöhnlich große Grundstück, die Möglichkeit zur Wiederherstellung eines vierten Zimmers sowie der großzügig ausgebaute Keller mit **zwei zusätzlichen Räumen**,

Badezimmer inkl. WC machen diese Immobilie zu einer **seltenen Gelegenheit in 1210 Wien.**

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Haus und seinem außergewöhnlichen Potenzial. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.

**) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der Kaufpreis kann auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes!*

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <2.250m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap