Ein adaptierbares Zuhause für die ganze Familie (5 Zimmer) - Grün, Ruhe und die Stadt nur einen Schnellbahnsprung entfernt



Objektnummer: 3479/2425

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,98 m²
Nutzfläche:	241,55 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	310,00 m²
Keller:	88,63 m²
Heizwärmebedarf:	B 50,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

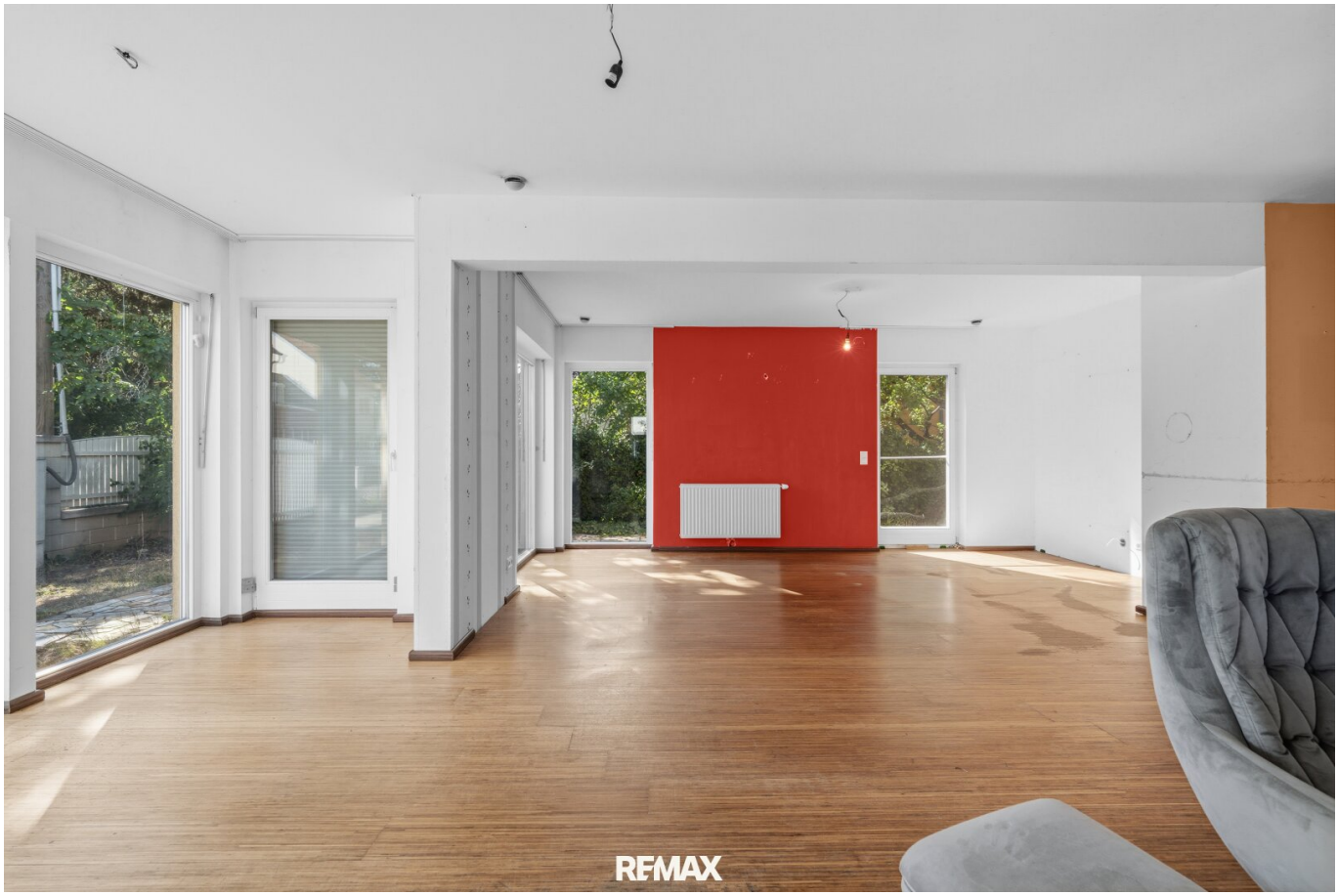
28.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Elmar Pittracher

REMAX Trend
Rochusplatz 1

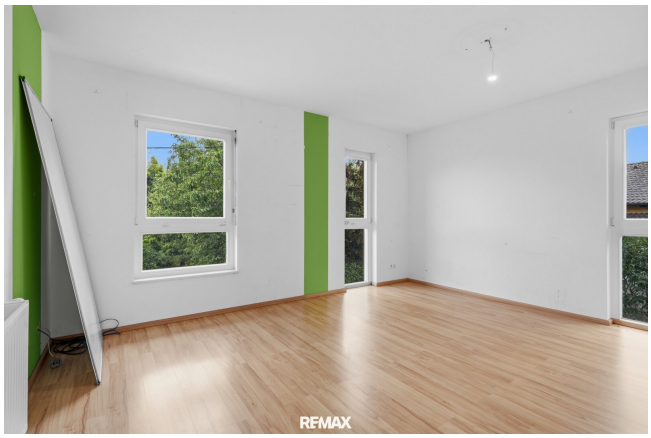

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

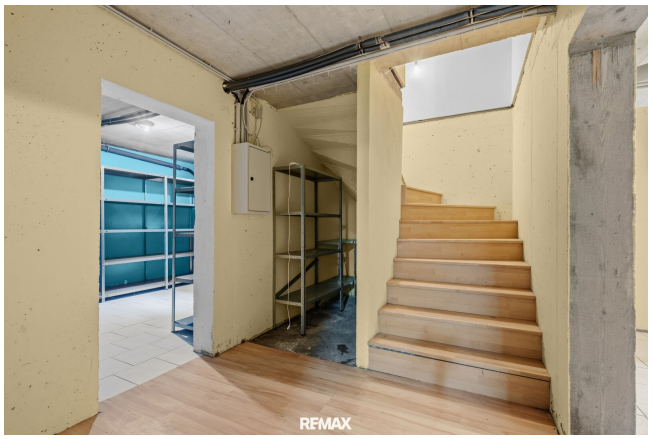

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

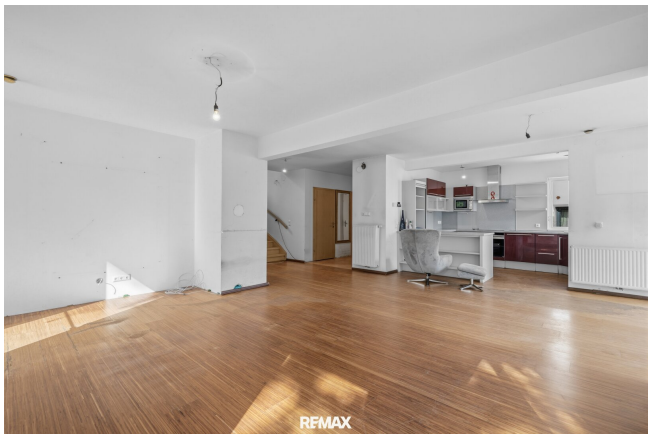

RE/MAX

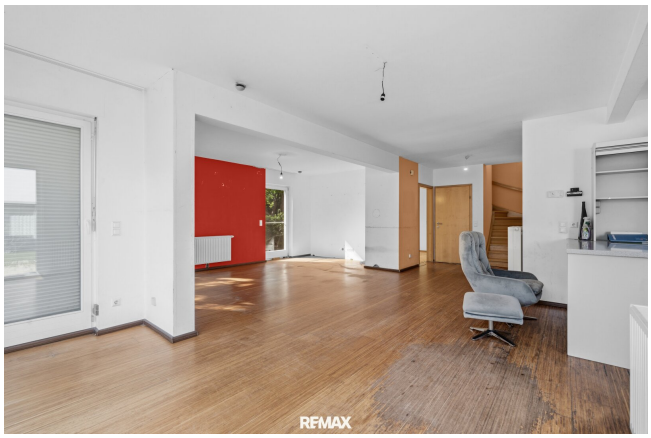

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


SIEMENS
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

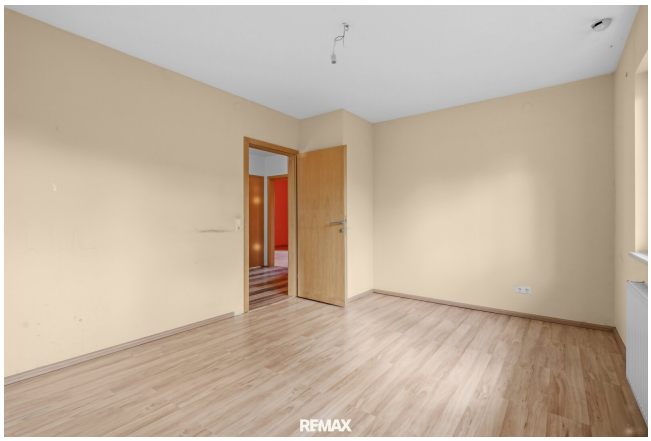







RE/MAX

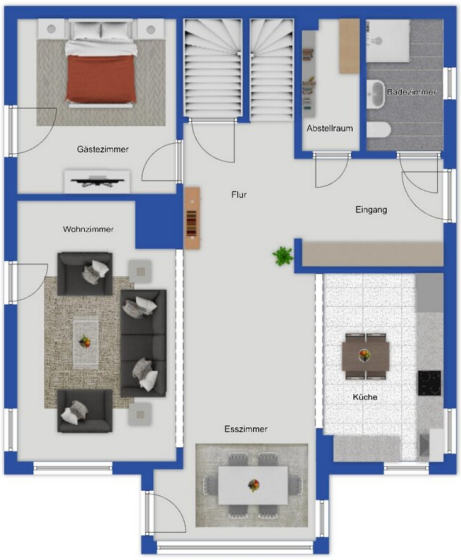

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Direkt AUF der Landesgrenze W/NÖ in Süssenbrunn im 22. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie ein Einfamilienhaus auf einem rund **449 m² großen Grundstück**, das viel Raum für individuelle Gestaltung bietet. Mit einer **Wohnfläche von ca. 153 m² auf 2 Ebenen**, einer **Nutzfläche von rund 242 m² (** voll unterkellerten/ausbaubarem Bereich **)**, **4,5 Zimmern**, einem großzügigen **Garten** eignet sich die Immobilie besonders für Familien, die Wohnen und evt. Homeoffice harmonisch miteinander verbinden möchten. Wer ein Projekt sucht, das sich lohnt, findet in diesem, im Jahr **2006** errichteten Fertigteilhaus die Basis dafür – solide gebaut, mit kontrollierter Wohnraumlüftung und Niedrigenergie-Standard, der die Betriebskosten im Blick behält. Der Zustand innen ist renovierungsbedürftig, doch genau darin liegt der Reiz: Sie gestalten die Räume so, wie Sie sie brauchen, nicht so, wie sie waren.

Schauen sie sich gleich unsere 360° Tour online an:

https://tour.ogulo.com/W19O

Die ruhige Wohnlage schafft ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben. Die offene Wohnküche bildet den natürlichen Mittelpunkt des Hauses und schafft kurze Wege zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Große Fensterflächen mit Mehrfachverglasung, außenliegendem Sonnenschutz sowie kontrollierter Wohnraumlüftung und eine Staubsaugeranlage sorgen für ein angenehmes Wohnklima und einen schönen Blick ins Grüne.

Familien mit Homeoffice-Bedarf profitieren von der durchdachten Raumaufteilung mit **4,5 Zimmern**, die genügend Flexibilität für Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästebereiche bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei WCs, ein Badezimmer mit Fenster und Dusche, einen Abstellraum sowie den großzügigen Keller mit rund **89 m²**, der zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobby- und Fitnessbereiche schafft. Beheizt wird das Haus mittels Gas-Zentralheizung, die Böden sind mit Fliesen und Parkett ausgestattet.

Der großzügige Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern, während Terrasse, Swimmingpool (ebenfalls sanierungsbedürftig) und Sauna in Keller das Freizeitangebot direkt vor der eigenen Haustüre erweitern. Ein eigener Stellplatz rundet das Angebot ab.

Die Baschgasse liegt im familienfreundlichen Bezirk **Donaustadt**, der für seine gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur geschätzt wird. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Entfernung. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Insbes. Schnellbahn in Gehweite) ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt, während die Nähe zu den wichtigen Verkehrsachsen eine unkomplizierte Mobilität mit dem Auto gewährleistet. ? Freizeit- und Erholungsgebiete oder weitläufige Grünflächen befinden sich ebenfalls in der

Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und gemeinsame Familienaktivitäten. Wer die Stadt braucht, hat sie nah; wer die Ruhe sucht, hat sie vor der Haustür.

Diese Immobilie richtet sich vor Allem an Käuferinnen und Käufer, die Wert auf großzügige Platzverhältnisse, eine ruhige Wohnumgebung und die Möglichkeit legen, ein Haus mit solider Bausubstanz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Das Zusammenspiel aus familienfreundlicher Lage, guter Infrastruktur und vielseitigem Entwicklungspotenzial macht dieses Haus zu einer interessanten Option für langfristiges Wohnen.

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m

Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap