Traumhaus an der Donau – PACHTGRUND

Wohnzimmer

Objektnummer: 1684/468

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,00 m²
Nutzfläche:	217,00 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Keller:	90,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 204,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	125.000,00 €
Kaufpreis / m²:	576,04 €
Betriebskosten:	22,74 €
USt.:	2,27 €

Infos zu Preis:

Kosten im Monat (EUR): Grundsteuer - ca. 15,12 Müllabfuhr - ca. 25,01 Pacht (Gesamt) - ca. 1.535

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

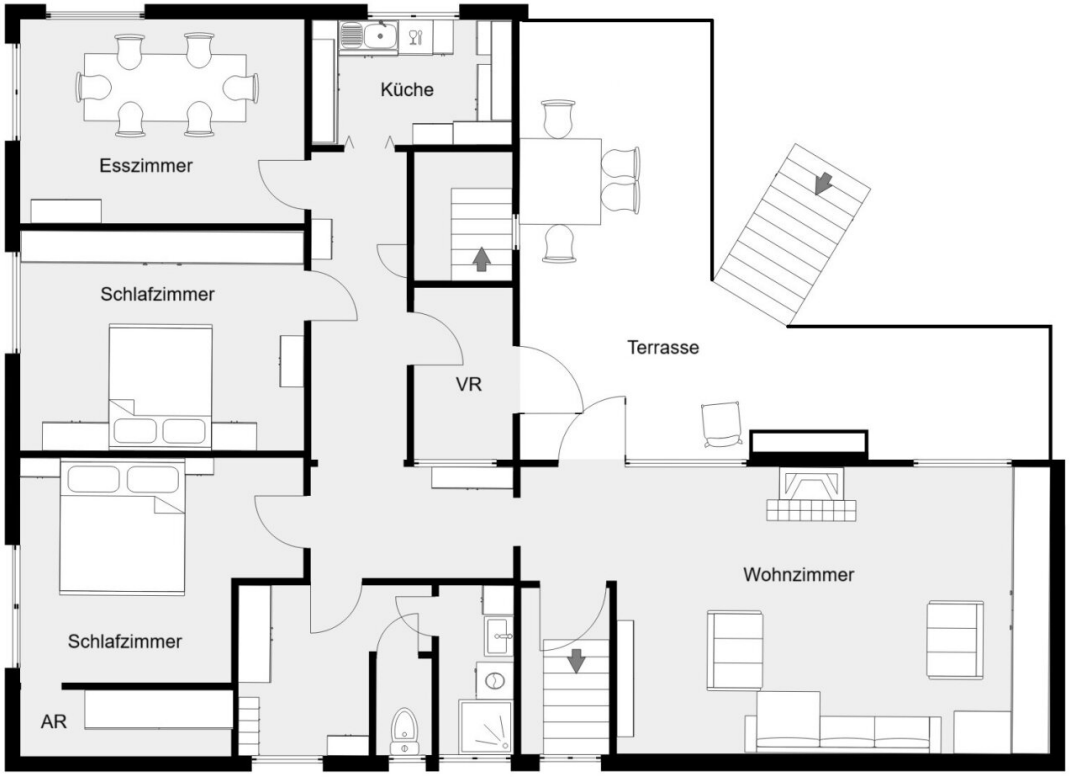
Ihr Ansprechpartner

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

RKM IMMOBILIEN

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Haus vereint das Beste aus zwei Welten: das pulsierende **Leben in der Stadt** und die **Ruhe der Natur**, direkt an der Grenze zum Nationalpark Donau-Auen, in unmittelbarer Nähe des Hauptstroms der Donau und des Oberen Mühlwassers.

Das Haus verfügt über **4 Zimmer**, eine Küche, ein Badezimmer, ein WC sowie eine großzügige **Terrasse mit Grill** – zugänglich sowohl vom Haupteingang als auch vom geräumigen Wohnzimmer. Perfekt für entspannte Abende oder gesellige Treffen.

Zwei Keller mit insgesamt ca. 90 m² bieten Platz für einen Weinkeller, Lagerflächen, eine Werkstatt und einen Technikraum. Geheizt wird das Haus mit Flüssiggas, zusätzlich sorgt ein Kamin für gemütliche Stunden.

Das Haus ist bezugsfertig, benötigt jedoch eine Renovierung – eine ideale Gelegenheit, Ihr persönliches Trauminterieur zu gestalten.

Mehrere **Parkplätze**, darunter auch überdachte Stellplätze, stehen direkt vor dem Haus zur Verfügung.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, und die Busverbindung ermöglicht es, **in wenigen Minuten zur U2** zu gelangen – ideale Anbindung für den täglichen Stadtverkehr.

Das Grundstück wird von der Stadt Wien gepachtet (unbefristet bzgl. des Hauptgrundstücks). Die Pacht für das Hauptgrundstück (1.067 m²) beträgt 1.425 Euro pro Monat (vierteljährlich zahlbar), für ein zusätzliches Grundstück (359 m²) 110 Euro pro Monat (zweimal jährlich zahlbar). Bei der Übernahme des Pachtvertrags kann der neue Eigentümer auf das zusätzliche Grundstück verzichten, falls gewünscht.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese seltene Immobilie zu besichtigen – Ihr neues Zuhause wartet!

Hinweis: Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Bei den dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um KI-generierte Visualisierungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap