Ihr eigenes Gartenglück in Wien – Massivhaus mit Garten und überdachter Terrasse



Objektnummer: 6924/381

Eine Immobilie von Kahler Real Gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,92 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	20,63 m²
Heizwärmebedarf:	G 390,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 8,14
Kaufpreis:	419.000,00 €
Sonstige Kosten:	40,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kahler

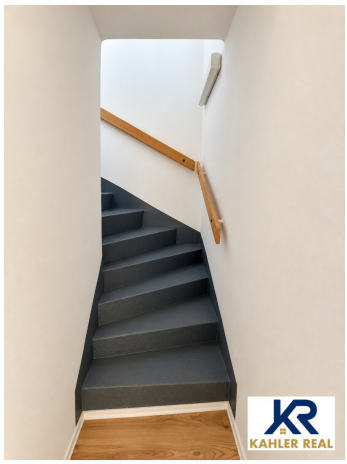
Kahler Real GmbH
Paul-Troger-Gasse 15
3003 Gablitz








KAHLER REAL


KAHLER REAL


KAHLER REAL

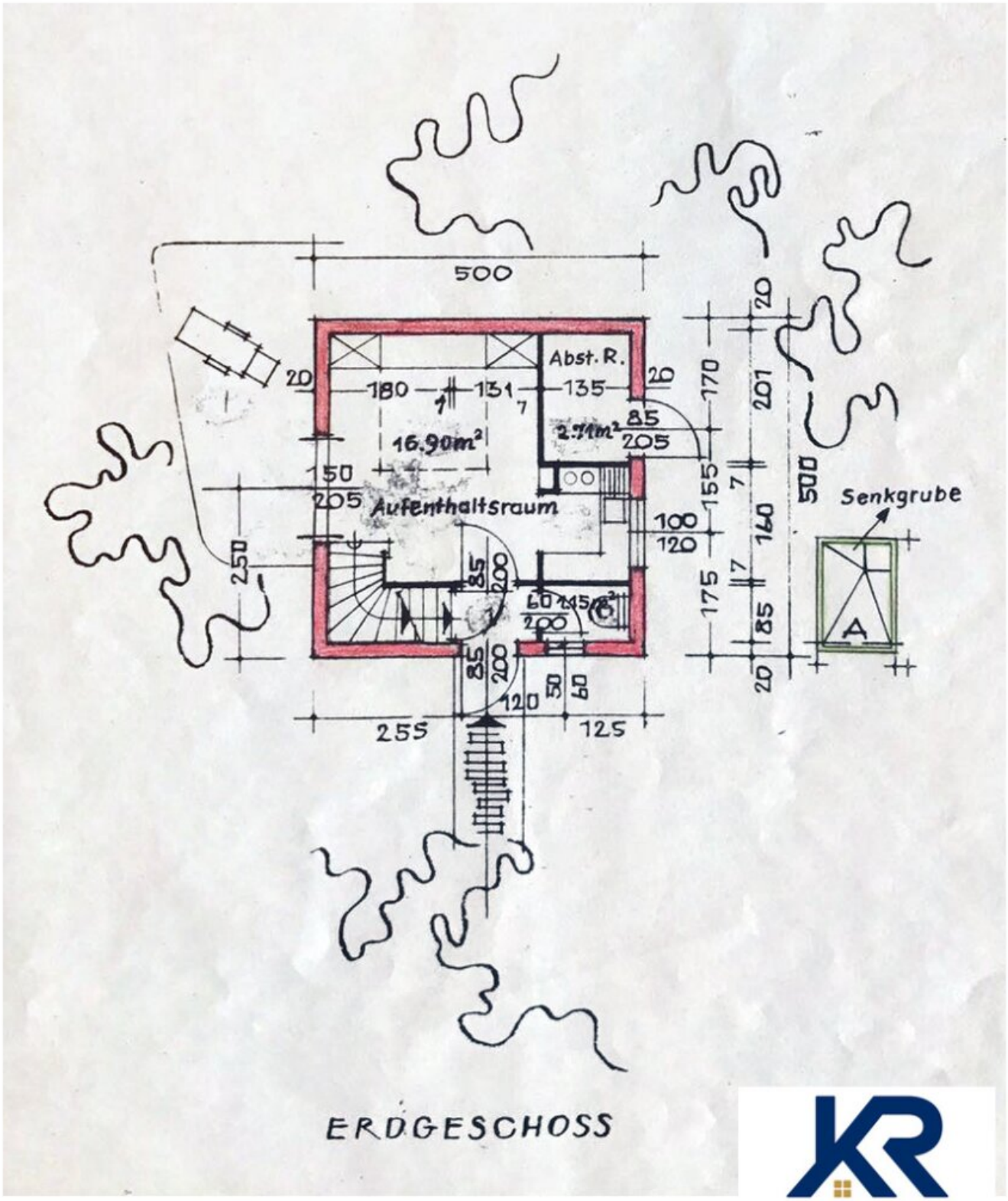






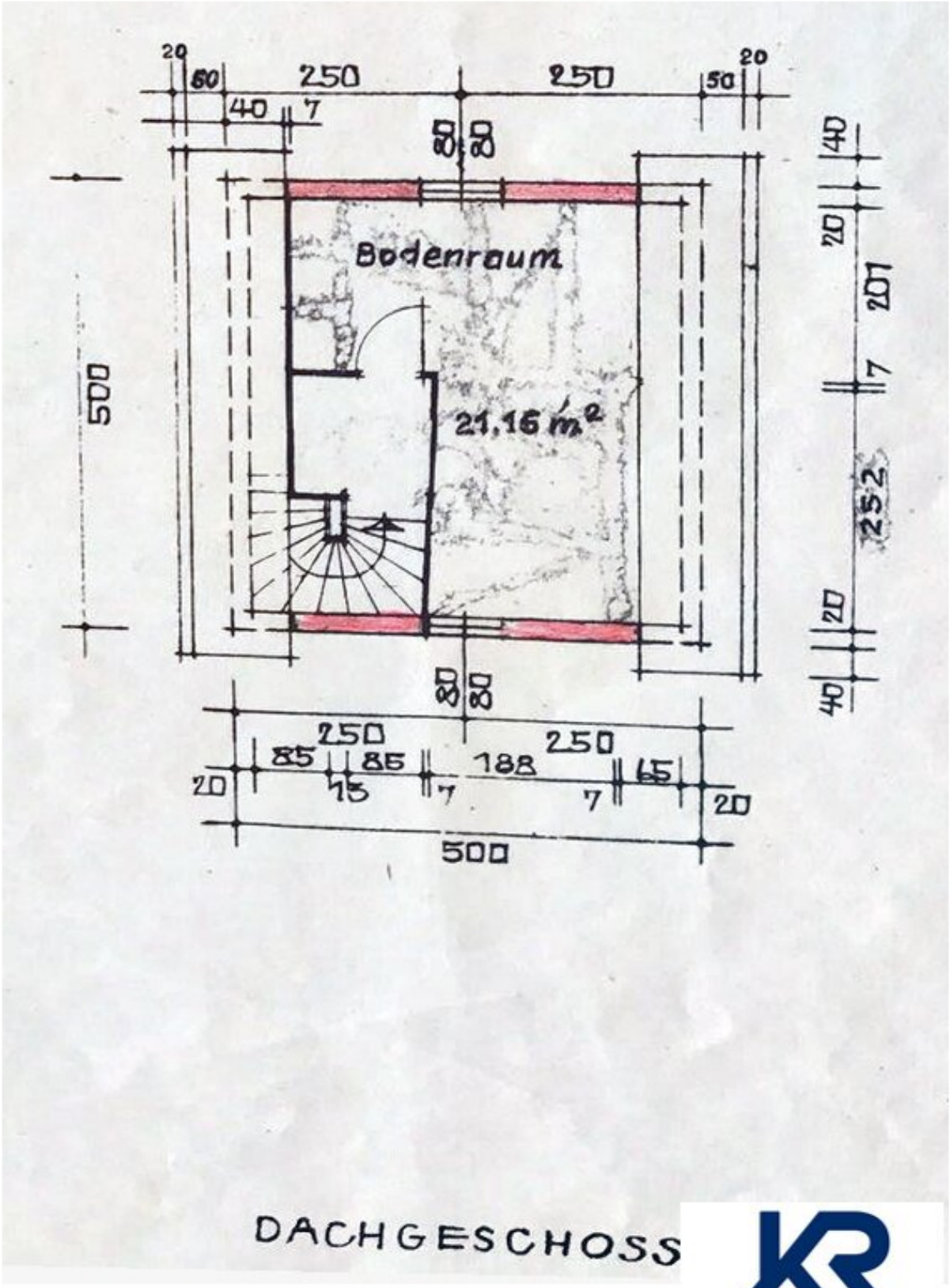

KAHLER REAL


KAHLER REAL



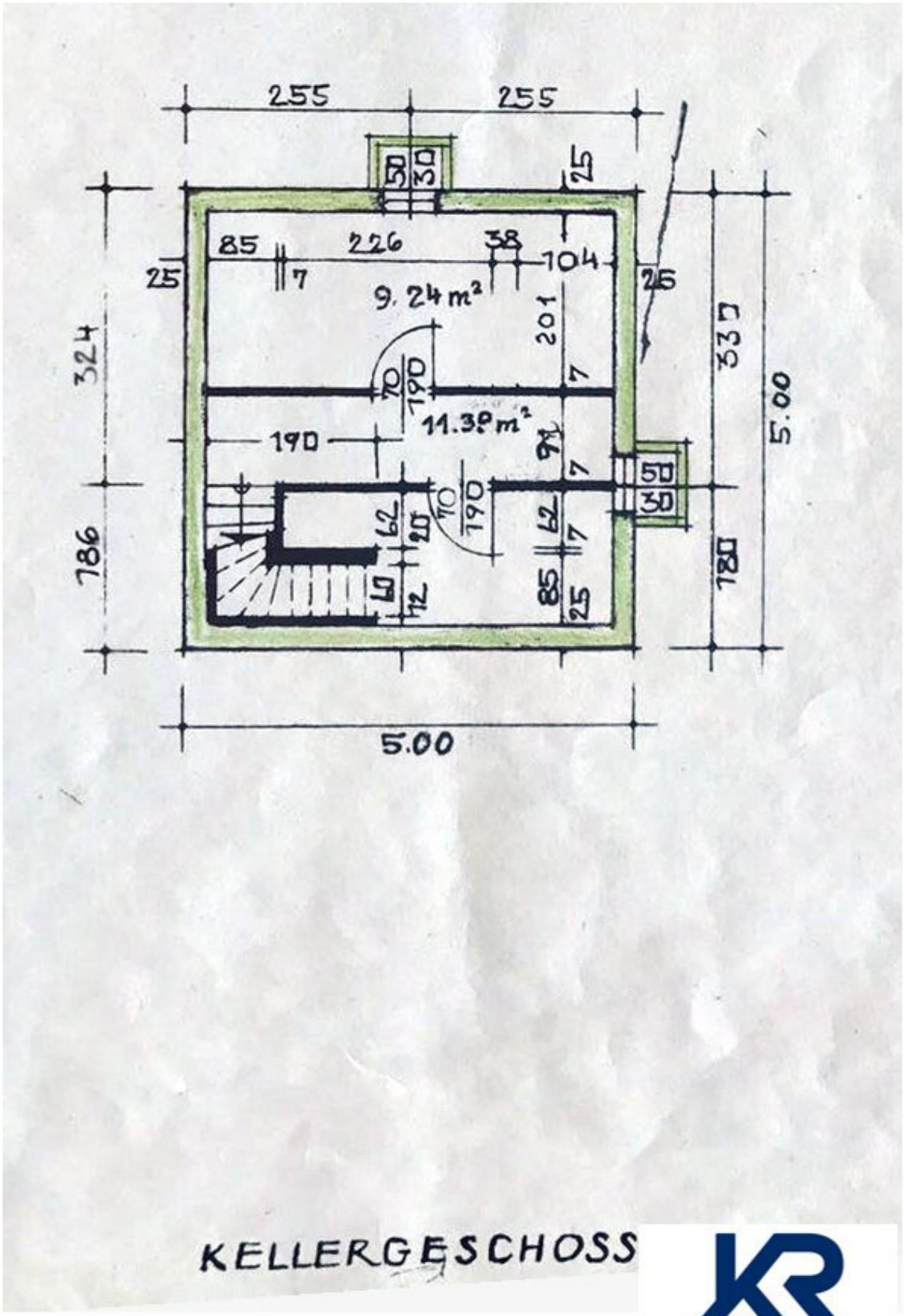
Grundriss Erdgeschoss 1968

KAHLER REAL



Grundriss Dachgeschoss 19

KAHLER REAL



Grundriss Kellergeschoss 19

KAHLER REAL

Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Kahler Andreas · 0664 / 33 11 333

Geschoße: Erdgeschoß, ausgebautes Dachgeschoß und Kellergeschoß

Raumaufteilung:

Erdgeschoß: Wohnküche und Badezimmer mit Dusche und WC

Dachgeschoß: ausgebauter Raum und Vorbereich

Kellergeschoß: Kellerraum und Nebenraum mit Warmwasserspeicher

Kurzbeschreibung:

Das eigene Haus mit Garten – und Wien bleibt vor der Tür: Dieses Massivhaus in der Kleingartensiedlung Weichselgarten in 1100 Wien verbindet einen persönlichen Rückzugsort im Grünen mit den Vorzügen des Stadtlebens. Modernisierte Innenräume, Laminat- und Fliesenböden, eine Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster ergänzen das Angebot. Der eigene Garten und die überdachte Terrasse schaffen Platz für Erholung und gesellige Stunden im Freien. Ein Warmwasserspeicher befindet sich im Keller.

Genehmigungsstand Dachgeschoß:

Für den bestehenden Dachgeschoßausbau liegt keine baubehördliche Genehmigung vor. Das Dachgeschoß ist als Bodenraum genehmigt.

Beschreibung:

Ein eigener Garten, Frühstück auf der Terrasse und ein Rückzugsort im Grünen – dafür müssen Sie Wien nicht verlassen. Dieses Gartenhaus in Massivbauweise befindet sich in der Kleingartensiedlung Weichselgarten im 10. Wiener Gemeindebezirk und verbindet private Freiflächen mit einer Lage innerhalb der Stadt.

Gerade die Kombination aus eigenem Haus, eigenem Garten und der Nähe zum urbanen Leben macht den besonderen Reiz dieses Angebots aus. Ob nach einem Arbeitstag, am Wochenende oder für gesellige Stunden mit Freunden: Hier genießen Sie Ihren persönlichen Freiraum und bleiben zugleich mit dem vielfältigen Angebot Wiens verbunden.

Die modernisierten Innenräume präsentieren sich hell und freundlich. Im Erdgeschoß bildet die offene Wohnküche mit Einbauküche den Mittelpunkt des Hauses. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein WC und ein Fenster. Laminat- und Fliesenböden sorgen für ein

gepflegtes Erscheinungsbild.

Über die Innentreppe gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoß mit Dachschrägen. Für diesen Ausbau liegt keine baubehördliche Genehmigung vor; das Dachgeschoß ist als Bodenraum genehmigt.

Das Kellergeschoß umfasst einen Kellerraum sowie einen Nebenraum mit Warmwasserspeicher und bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Ein besonderes Plus ist die überdachte Terrasse direkt beim Hauseingang. Sie erweitert den Aufenthaltsbereich ins Freie und bietet einen geschützten Platz für den Morgenkaffee, gemeinsame Mahlzeiten oder einen entspannten Tagesausklang.

Der eigene Garten lässt Raum für persönliche Ideen: Blumen, Kräuter, ein kleiner Gemüsegarten oder ein gemütlicher Liegeplatz – gestalten Sie Ihr Stück Grün nach Ihren Vorstellungen.

Ein reizvolles Angebot für alle, die sich ein eigenes Haus mit Garten wünschen und die Vorzüge des Lebens in Wien weiterhin genießen möchten.

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.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap