Charmantes Kleingartenhaus - 4 Zimmer, Wintergarten & U1-Nähe | Ganzjähriges Wohnen im Kleingarten



Objektnummer: 6136

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,10 m²
Nutzfläche:	135,86 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	134,40 m²
Keller:	60,76 m²
Heizwärmebedarf:	C 94,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	549.800,00 €
Betriebskosten:	77,45 €
Sonstige Kosten:	18,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner








SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
René Grüner, MA
+43 670 60 80 582
rg@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN











Objektbeschreibung

Dieses gepflegte **Kleingartenwohnhaus** bietet auf ca. **75,10 m² Wohnfläche**, verteilt auf **zwei Etagen**, ein angenehmes Wohngefühl mit viel Platz und einem **eigenen Garten** mitten in Wien.

Insgesamt **vier zentral begehbare Zimmer**, eine **Wohnküche** mit Einbauküche sowie **zwei Badezimmer** mit Dusche und WC sorgen für eine praktische Raumaufteilung. Der ca. **10,2 m² große, beheizte Wintergarten** schafft zusätzlichen Raum zum Entspannen und einen schönen Übergang in den Außenbereich.

Ein besonderes Highlight ist der **ca. 135 m² große Garten** mit einer ca. **18,2 m² großen Terrasse**. Im Obergeschoss lädt zudem ein **südseitiger Balkon** mit ca. 4 m² zum Verweilen ein.

Das Haus wurde in **Massivbauweise** errichtet, stammt aus **1995** und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Zur Ausstattung zählen Fliesen- und Laminatböden, eine **Gas-Etagenheizung**, **Fußbodenheizung** in weiten Teilen des Hauses, mehrfach verglaste Fenster sowie **außenliegender Sonnenschutz**. Das Haus wird teilmöbliert angeboten.

Zusätzlichen Stauraum bietet der **großzügige Keller mit ca. 60,1 m²** sowie ein **Abstellraum**. Ein **eigener PKW-Stellplatz** rundet das Angebot ab.

Sämtliche fehlenden relevanten Objekt- und Verwaltungsunterlagen werden derzeit angefordert und Interessenten nach Verfügbarkeit gerne zur Verfügung gestellt.

Highlights

- Ca. **75,10 m² Wohnfläche** auf **zwei Etagen**
- **4 zentral begehbare Zimmer**
- Ca. **135 m² Garten**
- Ca. **10,2 m² beheizter Wintergarten**
- Ca. 18,2 m² **Terrasse** und ca. 4 m² **Südbalkon**
- Ein ca. 60,1 m² großer **Keller**
- **2 Badezimmer** mit Dusche und WC

- **Fußbodenheizung** in weiten Teilen des Hauses
- Gepflegter Zustand, teilmöbliert
- Gute Anbindung durch **U1 Altes Landgut**

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 549.800,-

Zzgl. Kfz-Stellplatz: EUR 30.000,- (obligatorisch)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive aller relevanten Dokumente sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

René Grüner, MA

? Mobil.: +43 670 60 80 582

? E-Mail: rg@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap