ZWEIFAMILIENHAUS IN OBERLAA AM LIESINGBACH



Objektnummer: 7125

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
Nutzfläche:	250,00 m²
Gesamtfläche:	498,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	379,00 m²
Keller:	64,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 282,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,52

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Walcher

IMS Immobilien Molnar Susanne
Erdbergstrasse 115/32




















C'est la
Vie




C'est la
Vie













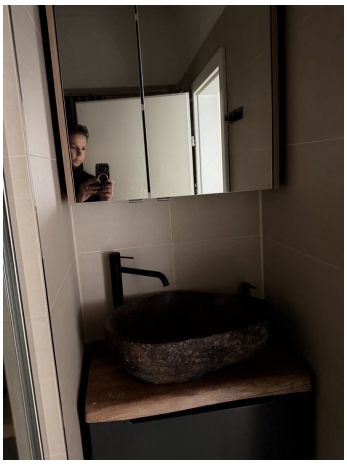




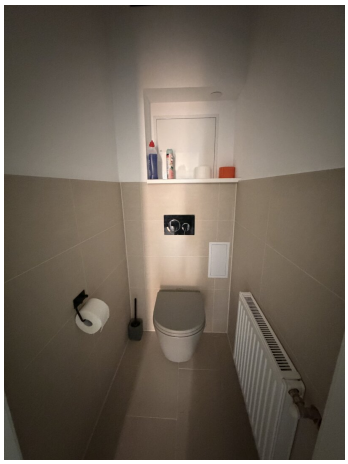








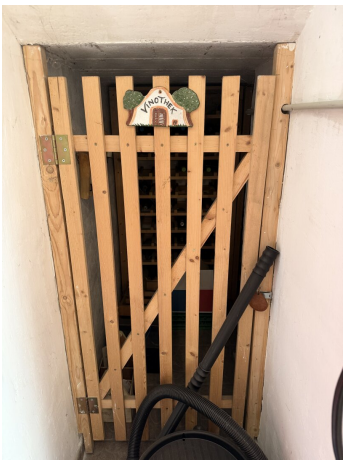











VINOTHÈ

























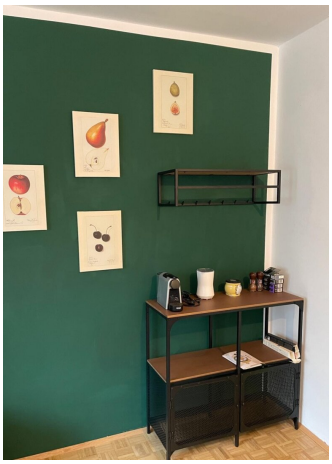




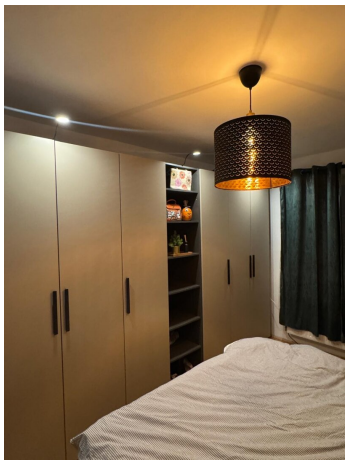








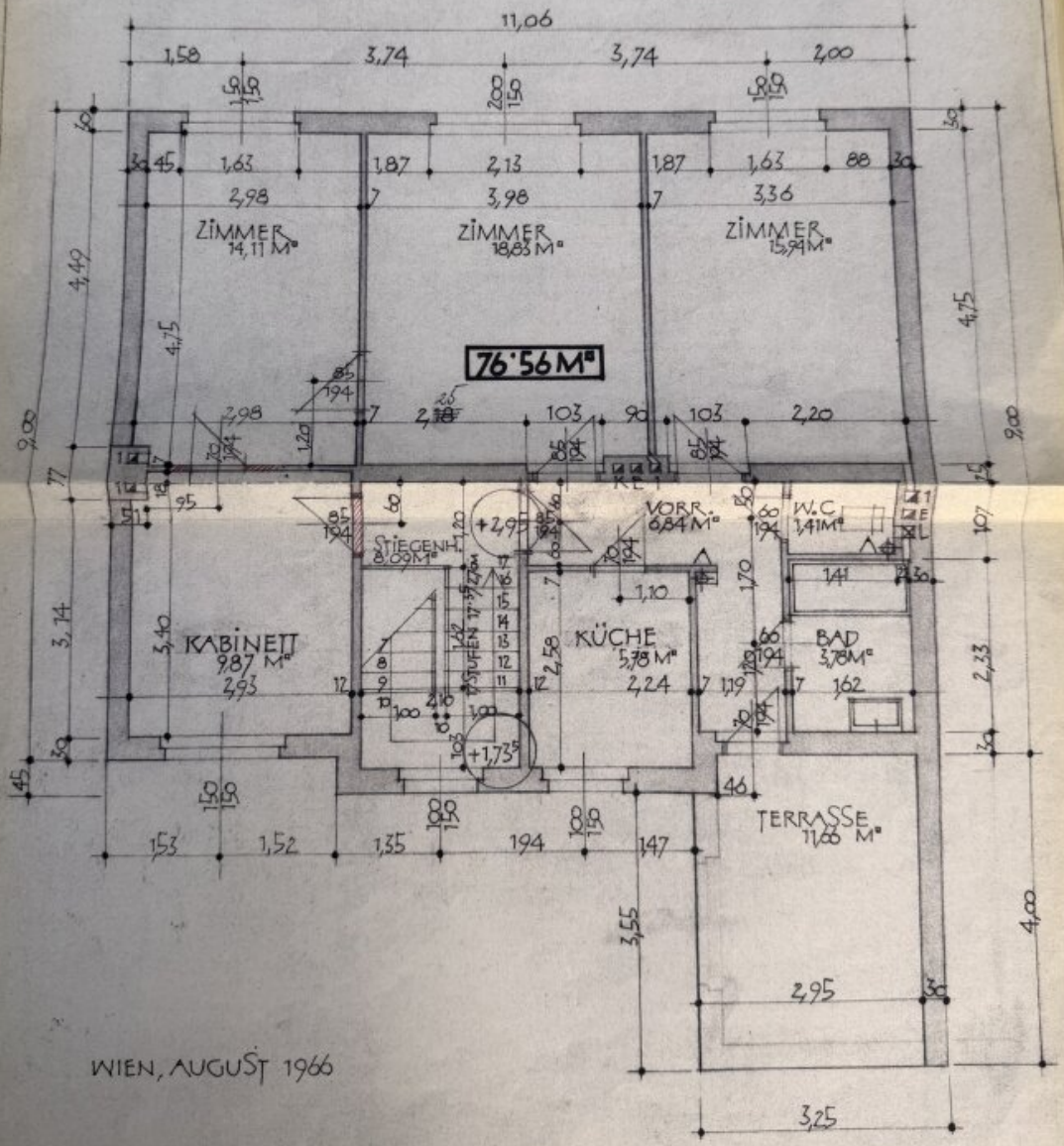







OHANA
WHEY
CREATIVE

HAUS MAAD
X., LIESINGBACHSTR. EZ.83 O.L.
1. STOCK · 1:50



Abteilungsplan

betr. die Gst. 362 Ac. u. 363/1 Ac., E.Z. 83 u. d. Gst. 365 Ac., E.Z. 398

Wien 10, Kat.Gem. Ober Laa

1:250.

I. Koordinatenverzeichnis (lokales System)

Pkt	X	Y	Pkt	X	Y	Pkt	X	Y	Pkt	X	Y
Polygonpunkte			C	119.92	144.82	G	105.58	147.58	P	91.96	37.86
1	119.38	122.00	D	117.98	135.32	I	103.78	103.88	R	93.69	37.63
2	100.00	100.00	E	119.36	113.69	M	112.09	102.53	S	87.96	103.86
3	102.00	87.10	F	117.32	98.16	N	93.96	87.98	U	135.69	104.70
Detailpunkte			8	108.93	101.89	O	103.90	84.71			
A	109.32	147.69	9	93.69	87.21	P	103.89	98.90			
B	100.01	146.37	1	100.00	100.00	Q	92.06	87.59			

II. Alter Stand

Gst.	Art	E.Z.	Eigentum	Inhalt in Kataster m²	Figur	Berechnung	Fläche m²
362	Ac.	83	Schwarz-Maad Franz u. Hermine	7.391	genaue Grundstück	laut Kataster	7.391
363/1				7.992	8 E F G K / 5 A	aus den Koordinaten der nebenstehenden Punkte	7.992
365		398	Billy Johann u. Maria	6.681	genaues Grundstück	laut Kataster	6.681
			Summe laut Kataster: 15.064 m²			Summe Altar Stand: 15.064 m²	

III. Teilung

Gst. Gst.	wird abgetrennt in die Grundstücke Gst.	Berechnung	Fläche m²	Neue Berechnung	Widmung	
363/1		Acdam (A)	498	(363/2)	Bauplatz	A
		im fghi (I)	498	(363/1)		B
		abck (a)	3	(362/3)	öffentliche Verkehrsfläche	Liesingbachstraße
362		nopq (n)	63	(362/2)		Grünstreifen
	Restfläche	Gst. 362 + 3.311 m² abzgl. Grdst. fg nopq(n)-a-b-c	3.328	(362/1)	Restfläche	
365		zngr (4)	4	(365/2)	öffentliche Verkehrsfläche	
	Restfläche	Gst. 365 + 0.667 m² abzgl. Grdst. fg stqr(t)-- -4a	6.657	(365/1)	Restfläche	

IV. Neuer Stand

Gzl	Kl.	Widmung		Katastralgemeinde	Flächen-m²	Eigentum
(363/1)	Ac.	Bauplatz A		Acdam (A)	498	Schwarz-Maad Franz u. Hermine
(363/2)		Bauplatz B		im fghi (I)	498	
(362/3)		öffentliche Verkehrsfläche	Liesingbachstraße	abck (a)	3	öffentliches Gut
(362/2)			Grünstreifen	nopq (n)	63	
(362/4)				zngr (4)	4	
(362/1)		Restfläche	Katastr. Restfläche		3.328	Schwarz-Maad Franz u. Hermine
(365/1)					6.657	Billy Johann u. Maria
Summe Neuer Stand: 15.064 m²						

30. März 1967

Mappengleichstück

1:2000 Bl. 7434-53 a-61

10. K.B. Ober Laa

Liesingbach

Gst. 3997/1 Gasse, E.Z. 03 Stadt Wien

Liesingbachstraße

Bauplatz A (363/1)

Gemischtes Baugebiet, Bauklasse I, (eins) ortsüblich geschlossene Bauweise

Bauplatz B

Gst. 369 Ac., E.Z. 698 Kongregation der armen Schwestern v. U. L. Frau

Gst. 364/1 Ac., E.Z. 398 Billy Johann u. Maria

Gst. (363/1) Ac., E.Z. 83 Schwarz-Maad Franz u. Hermine

Gst. 358/1 Ac., E.Z. 7749 Kreiler Florian u. Katharina

Gst. 353/1 Ac., E.Z. 885 Wiesmayer Rosalia

4,00 m Vorgarten

Scheunenstraße

Gst. 368 Ac., E.Z. 1072 Melzger Franz u. Maria

Gst. (365/1) Ac., E.Z. 398 Billy Johann u. Maria

Gst. (362/1) Ac., E.Z. 83 Schwarz-Maad Franz u. Hermine

Gst. 359 Ac., E.Z. 42 Bachler Otto

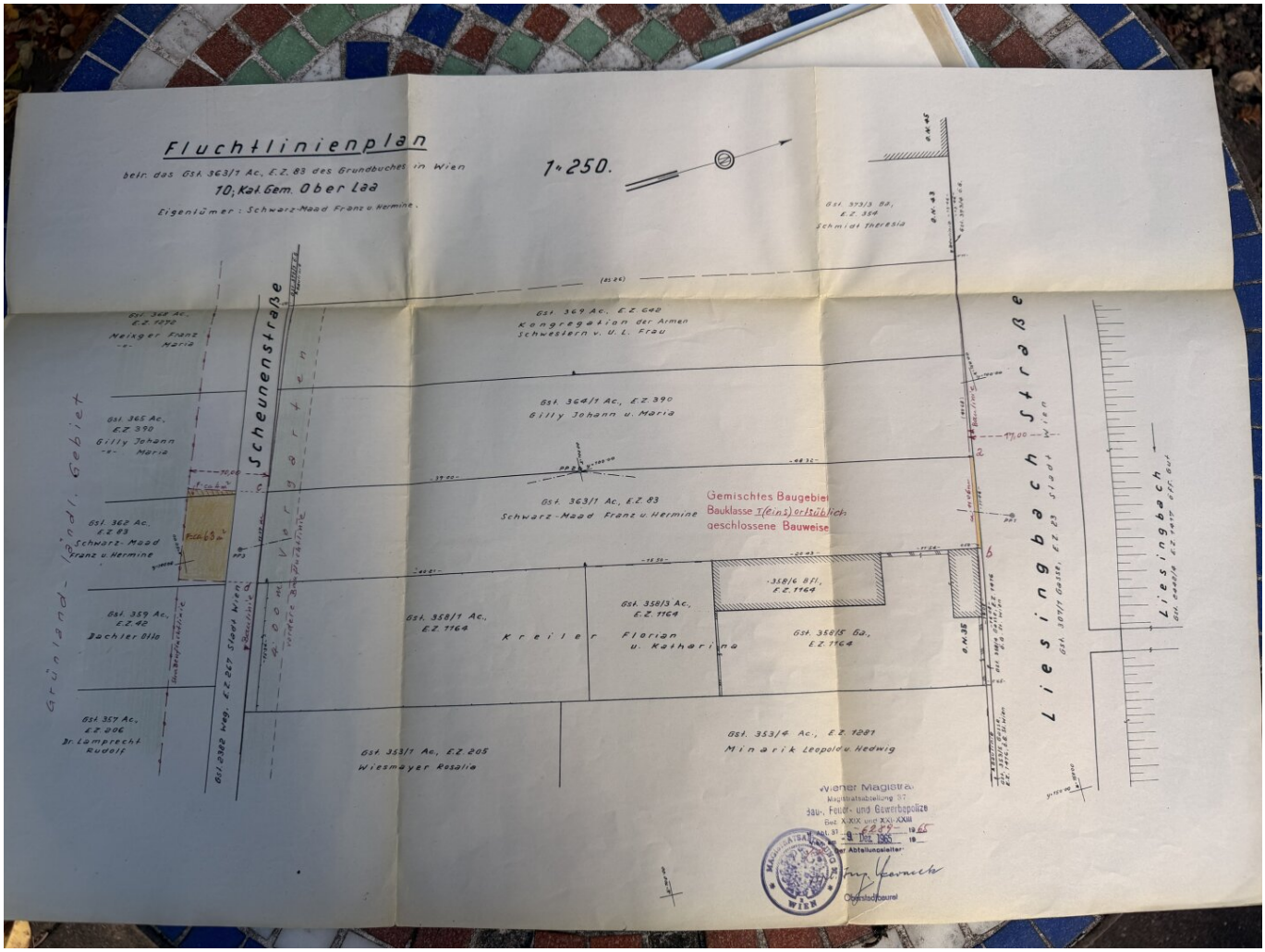
Gst. 357 Ac., E.Z. 206 Br. Lambrecht Rudolf

Grünland - ländliches Gebiet

GZ 9623 aus 1965

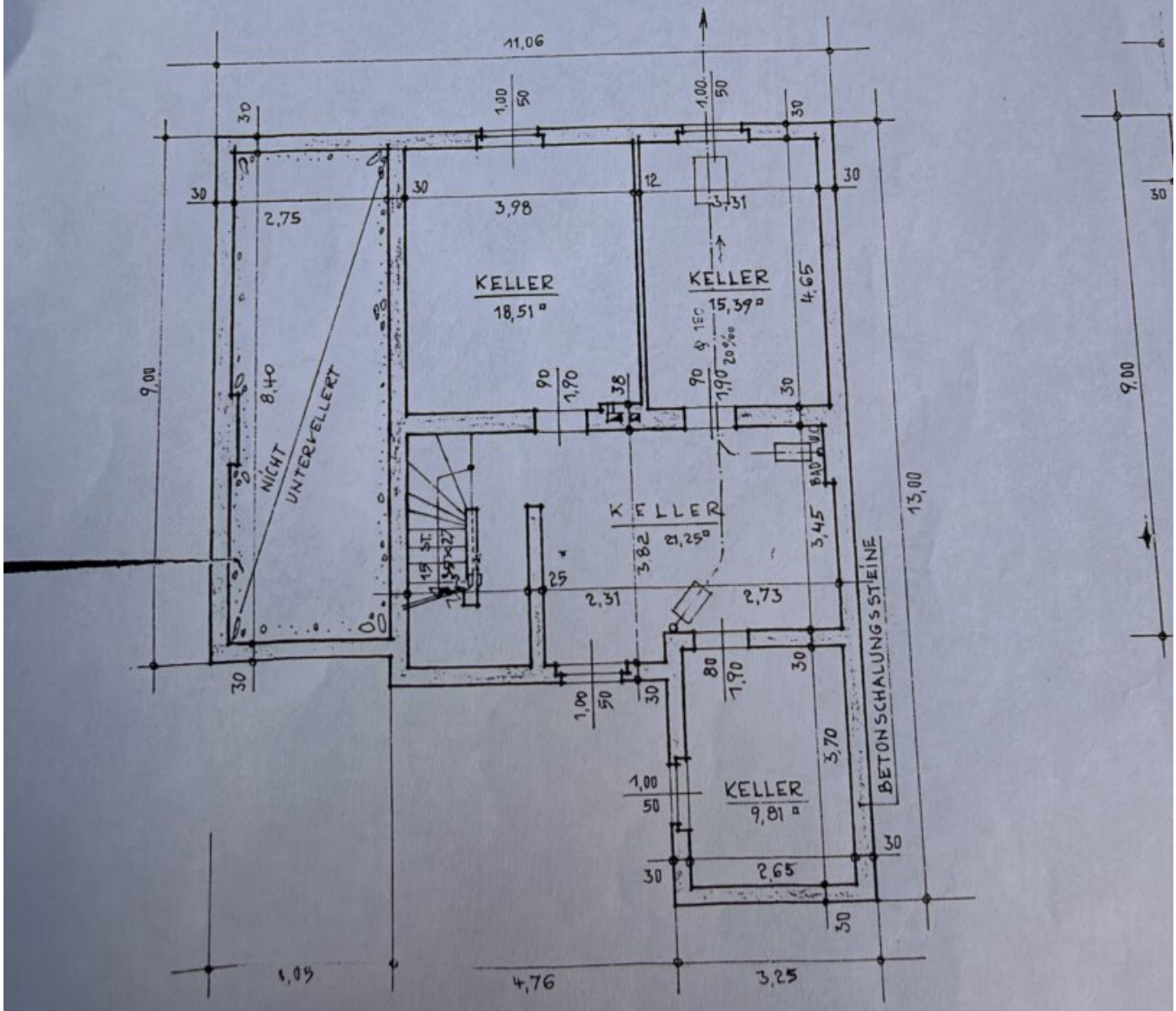
Verfaßt: Wien, am 14. Dez. 1965

Kanzlei: Wien I, Wollzeile 2, Tel. 63 61 77

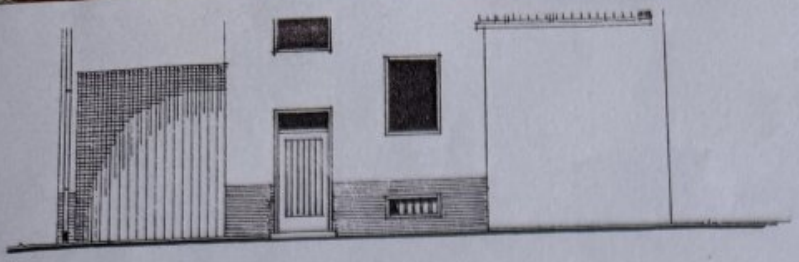

Fluchtlinienplan
betr. das Gst. 363/1 Ac., E.Z. 83 des Grundbuches in Wien
10. Kat.Gem. Ober Laa
Eigentümer: Schwarz-Maad Franz u. Hermine
1:250.
Gst. 373/3 Ba., E.Z. 354 Schmidt Theresia
Gst. 369 Ac., E.Z. 642 Kongregation der Armen Schwestern v. U. L. Frau
Gst. 364/1 Ac., E.Z. 390 Gilly Johann u. Maria
Gst. 363/1 Ac., E.Z. 83 Schwarz-Maad Franz u. Hermine
Gemischtes Baugebiet
Bauklasse I (ein.) ortsüblich
geschlossene Bauweise
Gst. 348 Ac., E.Z. 1070 Neixger Franz -e- Maria
Gst. 365 Ac., E.Z. 390 Gilly Johann -e- Maria
Gst. 362 Ac., E.Z. 83 Schwarz-Maad Franz u. Hermine
Gst. 359 Ac., E.Z. 40 Bachler Otto
Gst. 357 Ac., E.Z. 206 Dr. Lamprecht Rudolf
Gst. 358/6 Bfl., E.Z. 7164
Gst. 358/3 Ac., E.Z. 7164
Gst. 358/1 Ac., E.Z. 7164
Kreiler Florian u. Katharina
Gst. 358/5 Ga., E.Z. 7164
Gst. 353/1 Ac., E.Z. 205 Wiesmayer Rosalia
Gst. 353/4 Ac., E.Z. 1281 Minarik Leopold u. Hedwig
Scheunenstraße
Liesingbach Straße
Grünland - Landl. Gebiet
Wiener Magistrat
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei
Bez. XXIX und XXII-XXIII
9. Dez. 1965
Der Abteilungsleiter:
Oberstadtbaurat

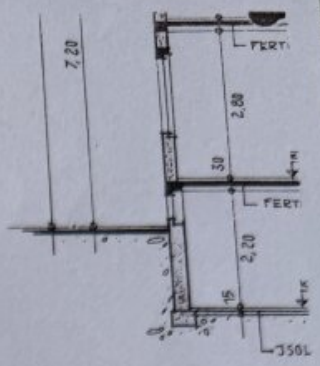


ANSICHT – NORD (STRASSE)

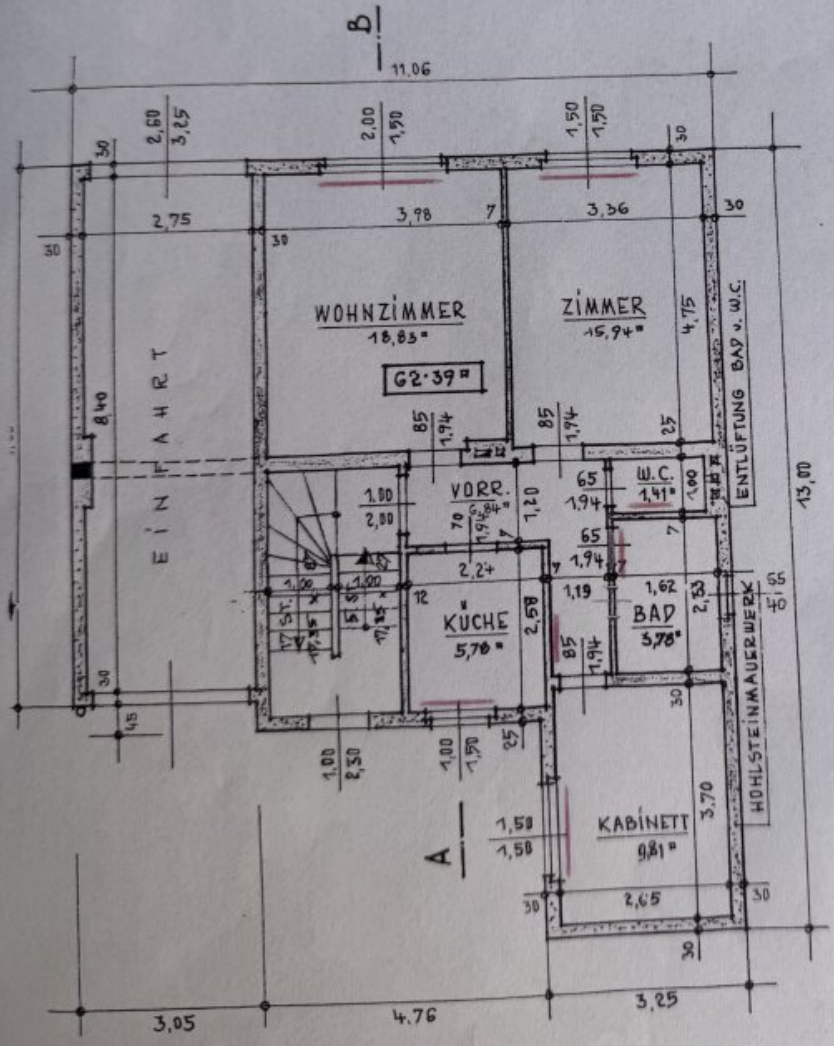


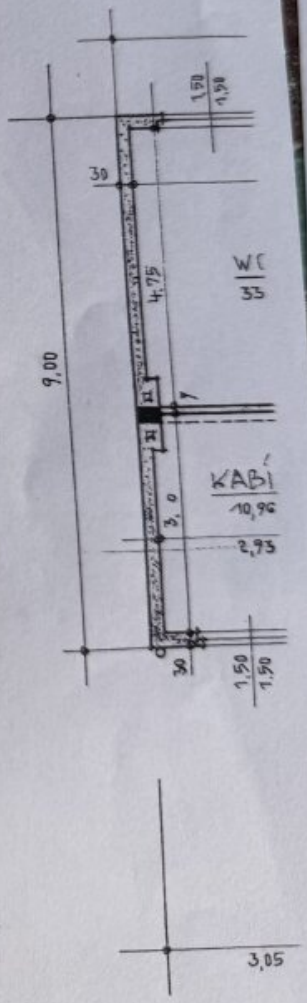
KELLER





ANSICHT – SÜD (HOF)





ERDGESCHOSS

1. STOC

Objektbeschreibung

KURZBESCHREIBUNG:

Zweifamilienhaus mit Garten, Terrasse und Stellplatzmöglichkeiten

Kaufpreis: € 749.000,– Verhandlungsbasis

Zum Verkauf gelangt ein Zweifamilienhaus auf einem ca. **498 m² großen Grundstück** mit zwei separaten Wohneinheiten und einer gesamten Wohnnutzfläche von ca. **140 m²**.

Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für zwei Familien, mehrere Generationen unter einem Dach oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss – ca. 63 m² komplett sanniert

- 3 Zimmer
- Vorraum
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

Obergeschoss – ca. 77 m² komplett sanniert

- 3 Zimmer

- Vorraum
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Terrasse mit ca. 10 m²

Kellergeschoss – ca. 64 m²

Zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet der großzügige Keller.

Ausstattung und weitere Highlights:

- Neue Kunststofffenster
- Gasetagenheizung mit Gastherme und Radiatoren
- Parkett- und Fliesenböden
- Überdachte Einfahrt mit Platz für bis zu zwei Pkw-Stellplätze
- Gartenhaus mit ca. 12 m²
- Garten mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten
- Weinkeller
- Zwei separate Wohneinheiten

Bauzustand:

Das Haus verfügt über ein älteres Eternitdach und ist derzeit nicht mit einer Wärmeschutzfassade ausgestattet. Je nach individuellen Ansprüchen und Vorstellungen sind Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen einzuplanen.

Die bereits erneuerten Kunststofffenster stellen eine vorhandene Verbesserung der Bausubstanz dar.

Übergabe:

Die Immobilie wird **vollständig geräumt** übergeben.

Kaufpreis:

€ 749.000,– Verhandlungsbasis

Dieses Zweifamilienhaus bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die großzügige Nutzungsmöglichkeiten, zwei getrennte Wohneinheiten und einen eigenen Garten zu schätzen wissen.

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Ein Zuhause mit viel Platz, Garten und urbaner Lebensqualität:

In 1100 Wien erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus mit rund 140 m² Wohnfläche und sechs vielseitig nutzbaren Zimmern. Ob für die Familie, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für alle, die sich mehr Freiraum wünschen: Hier finden Sie zahlreiche Möglichkeiten, Ihre Wohnideen zu verwirklichen.

Das Haus verbindet ein angenehmes Wohngefühl mit praktischer Ausstattung. Fliesen, Parkett und Steinboden setzen unterschiedliche Akzente und sorgen für abwechslungsreiche Wohnbereiche. Die Einbauküchen bieten eine gute Grundlage für den Alltag und gesellige Stunden. Zwei Bäder, jeweils mit Duschen, sowie zwei WCs.

Auch im Freien lässt sich das Zuhause genießen: Der Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein, während die Terrasse einen schönen Platz für Mahlzeiten und gemütliche Stunden im Freien bietet. Stadtblick und Grünblick schaffen dabei eine reizvolle Verbindung

aus urbanem Umfeld und naturnahen Eindrücken. Eine Garage rundet das Angebot ab und bietet einen geschützten Stellplatz.

Für behagliche Wärme sorgen Gas sowie eine Etagenheizung und Zentralheizung. Die gepflegte Ausführung macht das Haus zu einer attraktiven Wahl für alle, die ein großzügiges Zuhause in Wien suchen und Wert auf praktische Ausstattung legen.

Die Lage bietet gute Voraussetzungen für einen unkomplizierten Alltag. Bus, U-Bahn und Bahnhof sind für die Anbindung an weitere Teile Wiens und darüber hinaus verfügbar. Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei befinden sich ebenfalls in der Nähe – kurze Wege, die den Alltag spürbar erleichtern.

Dieses Zweifamilienhaus vereint sechs Zimmer, Garten, Terrasse und Garage mit einer gut erreichbaren Lage in Wien-Favoriten. Eine interessante Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen mit urbaner Infrastruktur verbinden möchten.

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt" sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Unregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap