

**NEUER PREIS! Schönes Einfamilienhaus in Meidling mit  
großem Garten und 90m<sup>2</sup> Werkhalle!**



Haus Gartenansicht

**Objektnummer: 2699\_1572**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien, Meidling
<b>Baujahr:</b>	ca. 1948
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 145,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,30
<b>Kaufpreis:</b>	1.180.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Friedrich Enne**











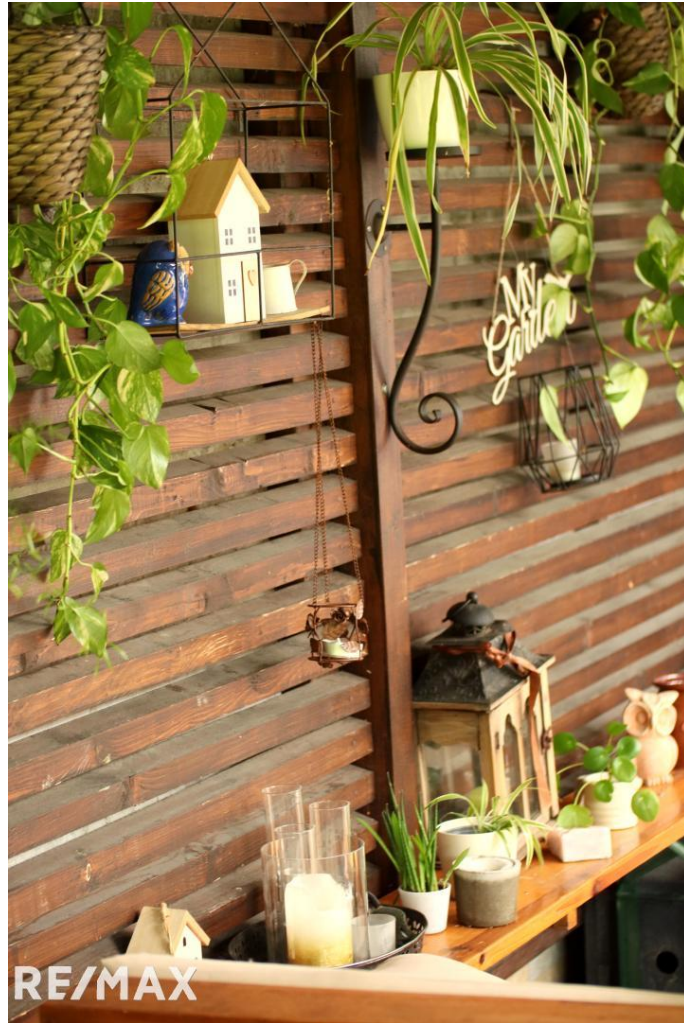












## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung:

Hier wartet eine seltene Gelegenheit in Wien/Meidling auf Sie: Eine vielfältige und liebevoll gepflegte Liegenschaft, bestehend aus einem Einfamilienhaus mit großem Garten und Werkhalle für Familie und Beruf oder Hobby mit entsprechendem Platzbedarf.

### FAST FACTS:

- . ursprüngliches Baujahr: ca. 1948
- . Grundstücksfläche lt. Grundbuch 879m<sup>2</sup>
- . Wohnfläche: ca. 130m<sup>2</sup>
- . Massivbauweise
- . Fassade gedämmt (10cm Styropor)
- . 2-fach isolierte Fenster
- . Metallrollos, Sicherheitsschlösser
- . Böden in Fliesen, Parkett, Laminat, Kunststoff
- . Dacheindeckung: Eternit
- . vollunterkellert
- . Heizung: Gas-Zentral und optional Scheitholz (stationär)
- . Elektroverteiler im Jahr 2000 erneuert
- . großer Garten
- . 4 Garagenplätze und weitere KFZ-Abstellplätze
- . inklusive Werkhalle mit ca. 90m<sup>2</sup> Nutzfläche
- . Haus durchgehend bis 2007 saniert/renoviert

Erkunden Sie hier das Objekt mit dem 360 Grad-Rundgang: [HIER KLICKEN](#)

1948 mit dem Bau begonnen, wurde das voll unterkellerte Haus durchgehend erweitert, saniert und instandgehalten. Sieben Zimmer auf zwei Ebenen bieten genügend Platz für Kind und Kegel, Büro und Hobby. Der offen gestaltete Grundriss im Erdgeschoß sowie die durchdacht angelegten Zimmer im Dachgeschoß lassen keine Wünsche übrig.

Im Erdgeschoß finden sich das lichtdurchflutete Esszimmer und die offen gestaltete Küche, das daneben befindliche, behagliche Wohnzimmer mitsamt Kamin, sowie ein derzeit als Schrankraum bzw. Büro genutztes kleineres Zimmer und ein WC.

Im ausgebauten Dachgeschoß befinden sich vier Zimmer (zwei davon mit Balkon), sowie 2 Badezimmer, eines davon mit WC. Der darüber gelegene Spitzboden bietet bei Bedarf weitere Nutz-/Staufläche.

Zusätzlich bietet der großzügige Keller verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten wie Waschküche, Fitnessraum und Hobbyraum.

Insgesamt 4 überdachte Autoabstellplätze im Außenbereich lassen jedes Fahrzeug Platz auf dem eigenen Grundstück finden.

Der liebevoll gestaltete, ebene Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Gärtnern ein. Im hinteren Teil der Liegenschaft befindet sich eine gut instand gehaltene, auch gewerblich nutzbare Halle mit einem Flächenausmaß von ca. 90m<sup>2</sup> mit insgesamt 3 Räumen sowie einem Vorraum, welche seit dem Ablauf des Superädifikats im Jahre 2005 in das Eigentum und Nutzungsrecht des derzeitigen Grundstückseigentümers übergang und Ihnen als Bastler, Sammler oder Gewerbetreibenden vielfältige Möglichkeiten eröffnet.

Das Haus ist grundsätzlich bezugsfertig, Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind ggf. notwendig. Die Dacheindeckung ist etwa aus dem Jahre 1960 und befindet sich noch im ursprünglichen Zustand. Inventar verbleibt nicht im Haus bzw. können diesbezüglich Abmachungen getroffen werden.

LAGE, Infrastruktur, Verkehrsabindung

Lage:

Die Lage des Objektes bietet die perfekte Mischung aus urbaner Dynamik und ruhiger Umgebung. Die Süd-Ost-Seite bietet Ihnen einen unverbaubaren Ausblick über die bergab gelegenen Kleingärten Richtung Inzersdorf.

Infrastruktur:

In der näheren Umgebung und fußläufig erreichbar finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Drogerien und lokale Geschäfte für den täglichen Bedarf. Für Familien bietet die Umgebung ein breites Angebot an Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen.

Verkehrsanbindung:

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre hervorragende Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto:

Öffentlicher Verkehr:

Die U6-Station ist etwa 13 Gehminuten/5 Radminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung zu zentralen Knotenpunkten wie Westbahnhof oder Alser Straße.

Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, der Bahnhof Hetzendorf liegt rund 700m entfernt.

Autoverkehr:

Die Altmannsdorfer Straße ist in weniger als 5 Fahrminuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an die Südosttangente (A23) sowie die A2 in Richtung Süden.

Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden, ergänzt durch Kurzparkzonen und Anwohnerparkplätze.

Durch die kurzen Wege zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten ist diese Lage ideal für Pendler und Stadtliebhaber, die flexibel und unkompliziert unterwegs sein möchten.

## INTERESSE GEWECKT?

Erleben Sie diese Liegenschaft live mit ausreichend Zeit im Zuge einer persönlichen Besichtigung. Sie erhalten von uns ebenso ein ausführlich aufbereitetes Druck-Exposé mit sämtlichen vorhandenen Bewilligungen, relevanten Dokumenten, Belegen und Dokumentationen.

Termine nur mit uns! Die Liegenschaft ist bewohnt. Um die Privatsphäre der Bewohner zu wahren, bitten wir, von unangemeldeten Besuchen abzusehen und Termine ausschließlich über den Makler wahrzunehmen.

## RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

- + Vor- und Nachname
- + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
- + Telefonnummer
- + E-Mail Adresse

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

Hinweis: Wir sind als Doppelmakler tätig. Zu den Abgebern besteht ein wirtschaftliches und/oder persönliches Näheverhältnis. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 145.0  
darf: kWh/(m²a)  
Klasse Heizw D  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 2.3  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse Faktor D  
Gesamtenerg  
ieeffizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!