"Preisreduktion! Fernblick und großer Garten - Bungalow in 1220 Wien-Essling-Breitenlee"



1 Bungalow mit Garten 1220

Objektnummer: 1626_26834
Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Bungalow

Land: Österreich
PLZ/Ort: 1220 Wien
Baujahr: ca. 1978
Zustand: Gepflegt
Möbliert: Voll

Wohnfläche: 120,00 m²
Nutzfläche: 150,00 m²
Zimmer: 5

Bäder:1WC:2Terrassen:1Stellplätze:3

Heizwärmebedarf: D 194,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,06

Kaufpreis: 574.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Babitsch

RE/MAX Wien-Donaustadt Wagramer Straße 126 1220 Wien





































































LEGENDE

- 01 Vorzimmer 18,56 m²
- 02 Küche 12,60 m²
- 03 Wohnzimmer 26,00 m²
- 04 Treppe
- 05 WC 1,90 m²
- 06 Gästezimmer 16,00 m²
- 07 Bad 8,12 m²
- 08 Schlafzimmer 16,00 m²
- 09 Stüberl 13,20 m²
- 10 Hauseingang/Terrasse
- 11 Garten



Objektbeschreibung

"Dornröschen-Traum - Charmanter Bungalow mit Terrasse und herrlichem Garten"

Lassen auch Sie sich von diesem solide gebauten und großzügig angelegten Bungalow inmitten eines traumhaften Gartens zwischen Breitenlee und Neu-Essling im nördlichen Wien verzaubern!

Am Rande einer netten Gartensiedlung im 22. Bezirk Wien-Donaustadt liegt dieses fast quadratische 773m² große Eck-Grundstück mit Fernblick über die beidseitig von Feldern umgebene Liegenschaft.

Der 1978 in Ziegelmassivbauweise errichtete Bungalow mit ca. 120m² Wohnfläche im Obergeschoß und 24m² Terrasse nach Süd-Osten - besticht durch ideale Raumaufteilung! Schon alleine die Sicherheitstüre beim Terrasseneingang und die Alarmanlage mit Video-System lässt eine hochwertige Immobilie vermuten. Man betritt das Grundstück vom südlichen Garteneingang vorbei an hübschen Blumen und Obstbäumen (es gibt Pfirsiche, Feigen, Rosenbögen u.v.m im Garten) und geht den geschwungenen, gepflasterten und mit Plateau-Stufen versehenen Weg zur Terrasse mit Haustür und betritt vom großen Vorzimmer aus die getrennt begehbaren Räume.

Die gediegene Einrichtung in Eiche-Vollholz im 25m² großen Wohnzimmer mit gemütlicher Wohnlandschaft lädt zum Verweilen und auch die Küche (Einbauküche mit allen Geräten) hat eine gemütliche Sitzecke eingerichtet. Das Schlafzimmer ist nach Osten ausgerichtet und nebenan befindet sich ein hübsches Stüberl, welches auch als Home-Office oder luxuriöser, begehbarer Schrankraum mit großem Fenster dienen könnte. Ein zusätzliches geräumiges Gästezimmer mit Blick Richtung Westen befindet sich neben dem Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne und extra Dusche.

Eine Fußbodenheizung ist in der Küche, im Bad, Vorzimmer und teilweise im Wohnzimmer installiert.

Vom Vorzimmer aus sind alle Räume extra begehbar und die Toilette befindet sich neben dem Abgang zum Kellergeschoß.

Das Untergeschoß mit komfortabler Raumhöhe und echten Tageslichtfenstern und mehreren Räumen, kann auch zum Wohnen genutzt werden können. Derzeit befinden sich dort ein Kellerstüberl mit Bar, ein großer Abstellraum, ein Heizraum mit Brennstoffraum und der erst 2022 installierten Junkers Gastherme sowie einem Allesbrenner, den man wieder anschließen könnte, sowie ein 2. WC.

Weiters befindet sich hier auch die Garage mit Kipptor und mit gepflasterter Einfahrt von der Südseite des Grundstücks.

Auf Grund der exklusiven Lage im Grünen geht man zu Fuß ca. 300 m bis zur nächsten Busstation, wo man ca. 15 Min. bis zur U2 Aspern-Seestadt fährt oder man nimmt dann den anderen Bus 24 A wo man in ca. 20 Min. bei der U1 Kagraner Platz ankommt. Ein Auto ist jedenfalls von Vorteil damit man rasch seine Einkäufe von den umliegenden Supermärkten oder vom Gewerbepark Stadlau bzw. ein Stück weiter vom Donauzentrum nach Hause bringen

kann.

Der Preis für diese attraktive Liegenschaft beträgt € 574.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 194.0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwD ärmebedarf:

Faktor Gesa 2.06

mtenergieeffi

zienz:

Klasse D

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: