"Liegenschaft direkt an der Lobau!"

1 Liegenschaft

Objektnummer: 1626_26905

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 1957
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	80,00 m²
Nutzfläche:	120,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	D 199,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,19
Kaufpreis:	449.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Roswitha Babitsch

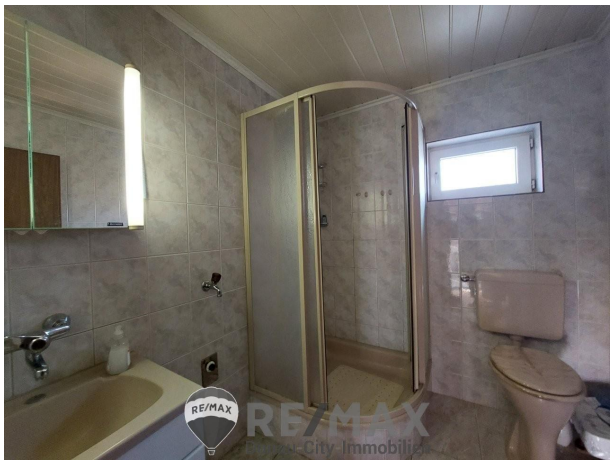
RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

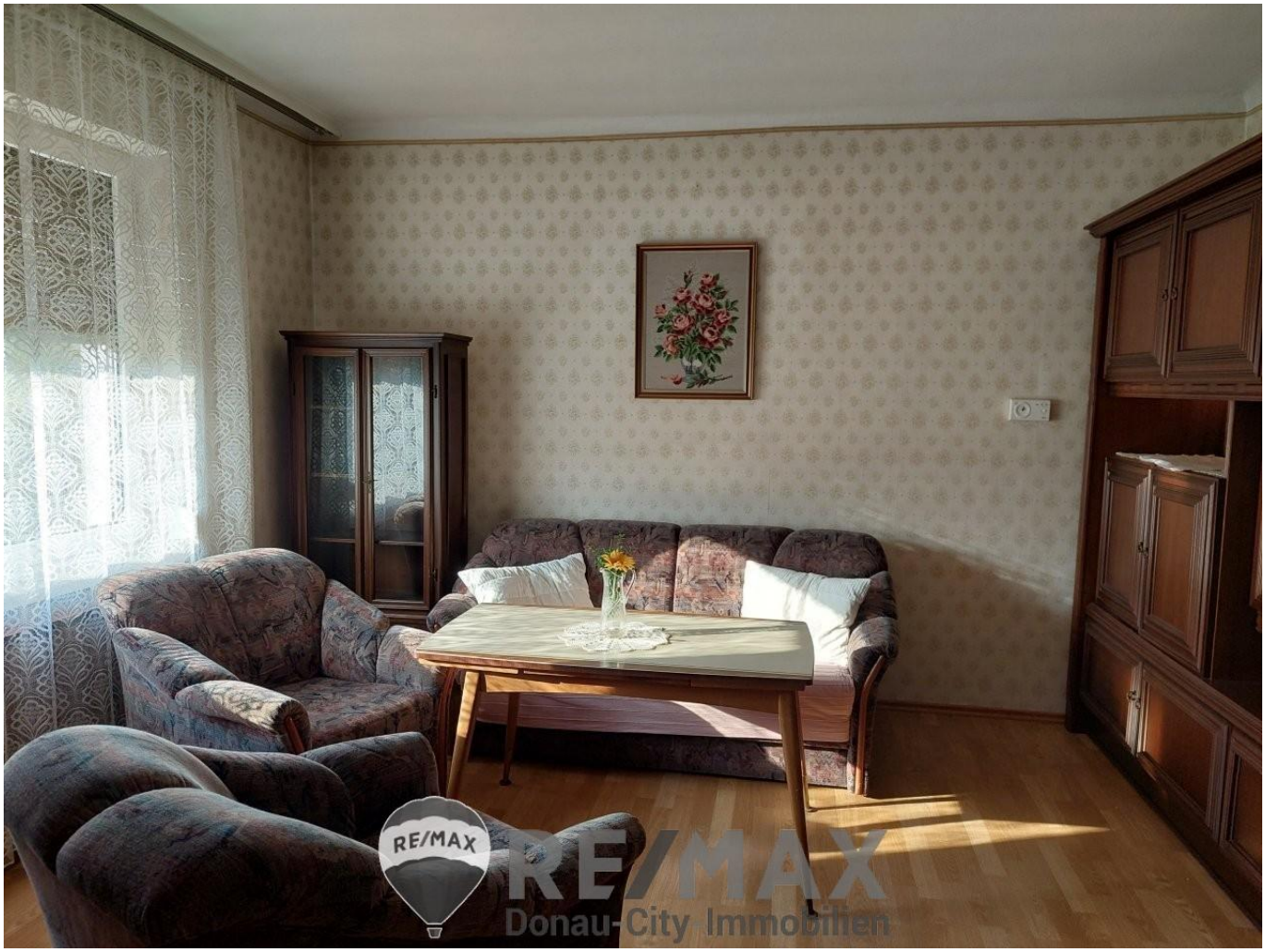

RE/MAX
RE/MAX

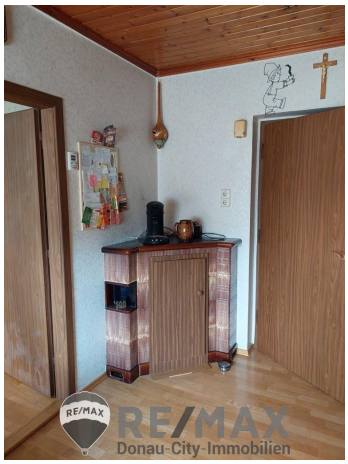
RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

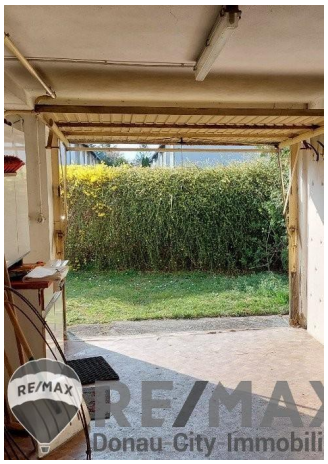
RE/MAX
RE/MAX

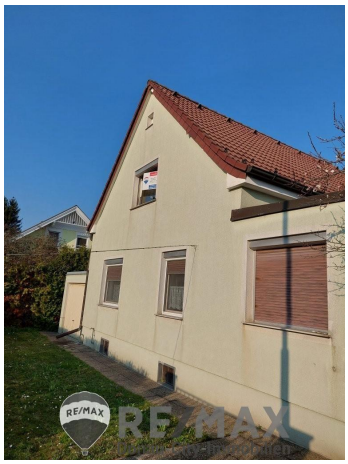
RE/MAX
RE/MAX


RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien


RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien





RE/MAX
RE/MAX

RE/MAX
RE/MAX

RE/MAX
RE/MAX

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Plan folgt
in Kürze...
Wir bitten um Ihr Verständnis!
RE/MAX
Donau-City-Immobilien
RE/MAX
DCI

RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ
RE/MAX Premiumschutz in den ersten 3 Monaten PRÄMIENFREI*
Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlagen
zu Ihrer Haushalts-/Eigenheimversicherung
RE/MAX
Donau-City-Immobilien
GENERALI

RE/MAX Gebrauchtimmobilien

3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlagen

zu Ihrer Haushalts-/Eigenheimversicherung

RE/MAX
Donau-City-Immobilien
powered by GENERALI

Objektbeschreibung

"Liegenschaft direkt an der Lobau!"

Dieses attraktive Eck-Grundstück mit einem entzückenden Häuschen aus den 50er Jahren - mit angebauter Garage Baujahr 1995 - welches liebevoll in Schuss gehalten wurde, bezaubert vor allem durch die traumhafte Lage ganz nahe bei der Lobau! Der herrliche Garten mit Terrasse nach Südwesten, welche von einem Marillenbaum geziert zu gemütlichem Beisammensein einlädt liegt direkt vor dem Hauseingang.
Man betritt das Haus vom seitlichen Vorzimmer aus und kommt an Bad mit Dusche, Waschbecken und WC vorbei und gelangt am Stiegenhaus vorbei in die Küche mit Einbaumöbeln inkl. Geräte wie Herd, Kühlschrank, Spüle etc. und einer netten Ecksitzbank gegenüber vom Kamin. Daneben befindet sich das Wohnzimmer mit Couch und Tisch, Sideboard und Kasten und Fenster nach Westen. Das Schlafzimmer ist mit Doppelbett und Kasten ausgestattet und hat das Fenster nach Osten.
Den Stiegenaufgang hinauf kommt man zu zwei weiteren Schlafzimmern und Dachboden-Stauraum in den Dachschrägen. Es gibt überall Rollläden und teilweise Fliegengitter bei den Fenstern. Geheizt wird mit einer Gastherme. Leider ist der Keller besonders auf der Seite nach Osten sehr feucht und muss unbedingt saniert werden. Auch ein kompletter Neubau ist möglich.
Man ist verkehrstechnisch gut angebunden - mit den Bussen 98A und 88B kommt man rasch zur U2 Aspernstrasse bzw. Aspern Seestadt mit ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Schulen usw. - wie auch in Essling direkt. Mit dem Auto erreicht man in 15 Min. den Verkehrsknoten Kaisermühlen mit den Autobahnen A22 und A23. Auch UNO und U1 sind dann nicht mehr weit.
Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten sich nahe dieser gepflegten Gartensiedlung mit Spaziergängen, Wanderungen, Radfahrten in der Lobau und bei der neuen Donau und Mühlwasser, wo man im Sommer auch baden kann.
Je schneller Sie einen Besichtigungstermin anfragen, desto eher haben Sie die Chance diese großartige Gelegenheit zu nützen und diese schöne Liegenschaft zu erwerben!

Der Kaufpreis beträgt € 449.000,--.

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

Heizwärmebedarf:	199.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	D
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	2.19
Klasse	E
Faktor Gesa	

mtenergieeffi
zienz: