

7-Zimmer Familienhaus mit Wintergarten und idyllischem Garten !



01 Hausansicht Garten

Objektnummer: 1609_456924

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	ca. 1970
Wohnfläche:	163,00 m ²
Nutzfläche:	235,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	33,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 171,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,80
Kaufpreis:	580.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

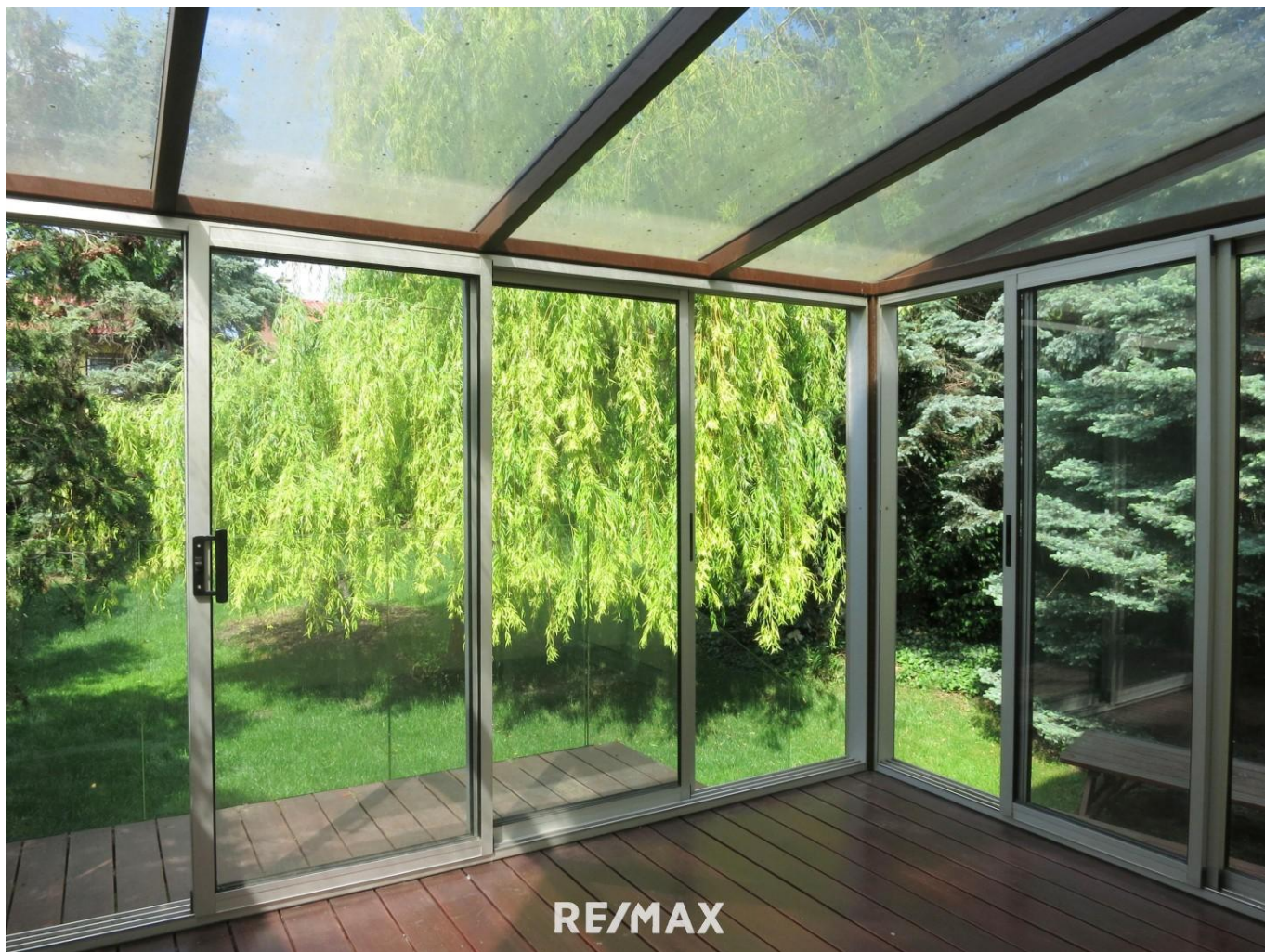
Ihr Ansprechpartner

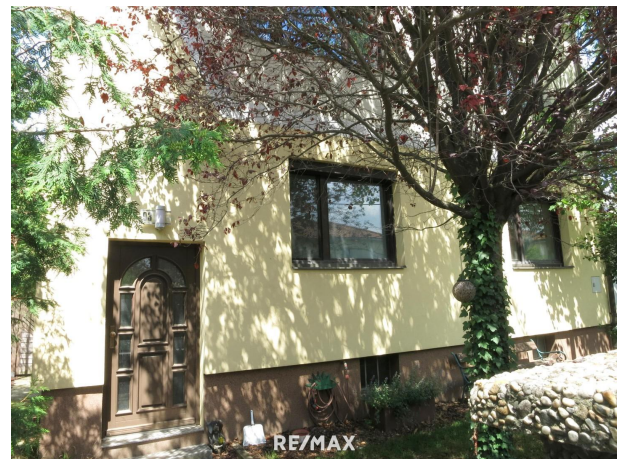


Ewald Wieser

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000
H +43 664/338 51 06

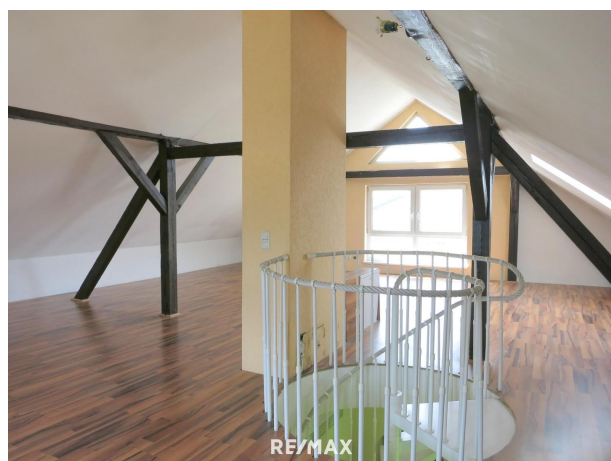
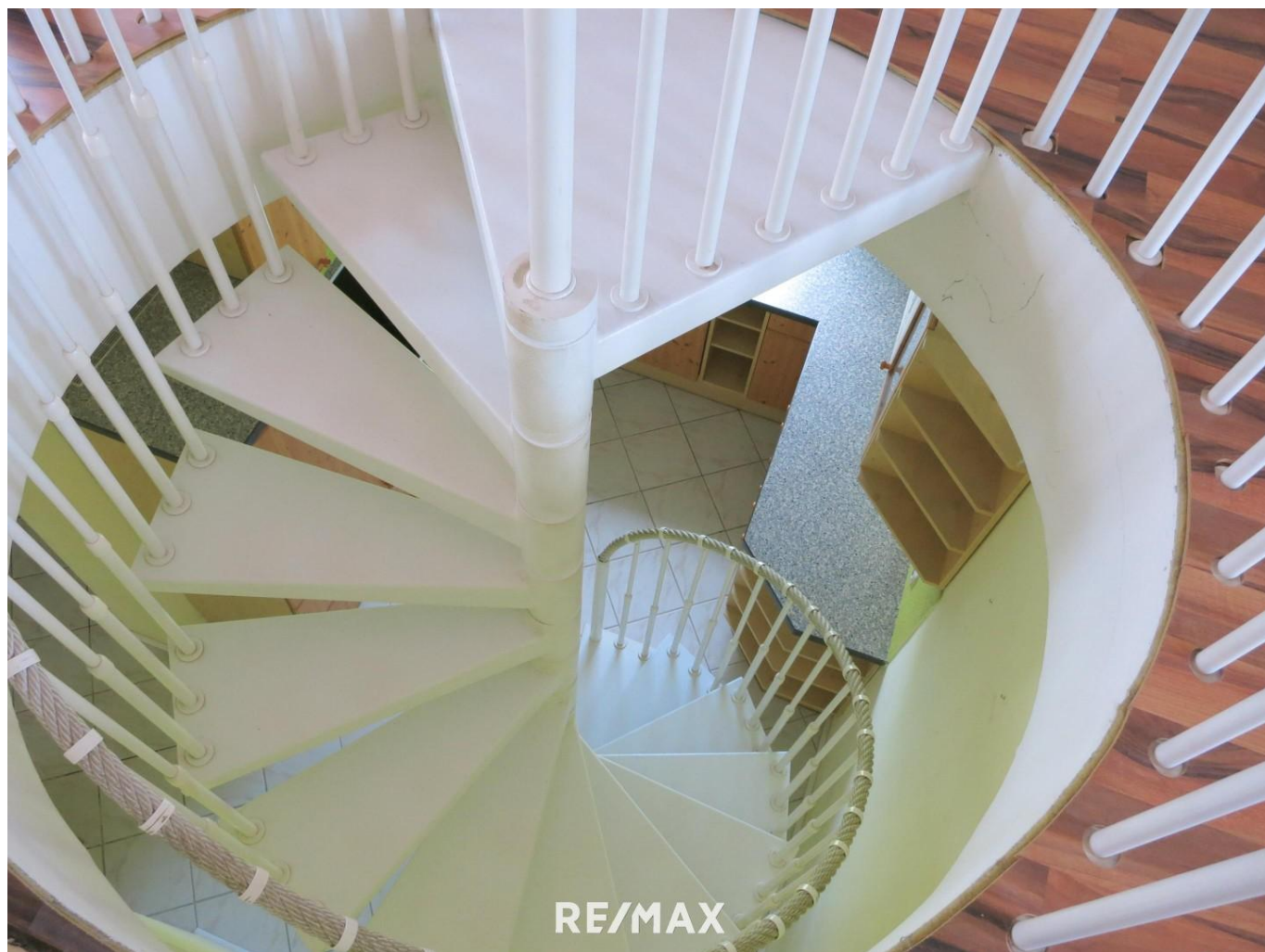


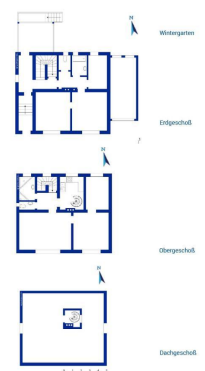












RE/MAX

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus auf 540 m² Eigengrund mit vielseitigem Gestaltungspotenzial

Das in den 1960er Jahren errichtete und 1997 sanierte Einfamilienhaus liegt in ruhiger Siedlungslage und vermittelt durch einen üppigen Altbaum Bestand rund um das Wohnhaus authentisch das Gefühl von " Leben im Grünen ".

Ein lichtdurchfluteter Wintergarten mit Ausrichtung in den Garten erweitert das Raumangebot und schafft einen angenehmen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Die Wohnfläche beträgt ca. 163 m² und verteilt sich auf drei Geschosse:

Erdgeschoss:

- + Zimmer 1: ca. 15,80 m²
- + Zimmer 2: ca. 15,80 m²
- + Zimmer 3 (Kabinett mit Küchenanschlüssen): ca. 7 m²
- + Flur: ca. 16 m²
- + Vorraum: ca. 4 m²
- + Bad u. WC: ca. 6 m²

- + Wintergarten: ca. 13 m²
- + ursprüngl. Garage: ca. 18 m² (zurzeit Einlagerungsfläche)

Obergeschoss:

- + Zimmer 4: ca. 23 m²
- + Zimmer 5: ca. 15 m²
- + Zimmer 6: ca. 9 m²
- + Küche (voll ausgestattet): ca. 10 m²
- + Vorraum: ca. 4 m²
- + Bad u. WC: ca. 6 m²

Dachgeschoss:

- + Zimmer 7: ca. 35 m²
- + Zusätzliche Nutzfläche: ca. 41 m² (Raumhöhe unter 2,50 m)

Das Haus ist teilweise renovierungsbedürftig, bietet jedoch gleichzeitig, je nach Bedarf und finanziellem Aufwand, mehrere Möglichkeiten zur individuellen Adaptierung und Modernisierung.

Beispielsweise kann im Erdgeschoss durch den Einbau einer Küche in ZI 3 eine separate Wohneinheit geschaffen werden (Küchenanschlüsse

vorhanden). Im Dachgeschoss ließe sich durch zusätzliche bauliche Maßnahmen wie den Einbau eines Badezimmers ebenfalls weiterer Wohnraum oder eine eigene Einheit realisieren.

Ausstattung:

- + Gas - Fußbodenheizung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss (2012)
- + Fliesenboden im Erd- u. Obergeschoss, Laminat im Dachgeschoss
- + Wärmedämmung Fassade (2006)
- + Pumpe im Keller f. Brunnenwasser (2017)
- + doppelt verglaste Fenster - teilweise renoviert u. erneuert (1997 - 2014)
- + Klimaanlage in den Wohnräumen im Obergeschoss

Lage und Infrastruktur:

Die öffentliche Anbindung erfolgt über die Buslinien 26A und 98A - (Haltestelle ca. 50 m entfernt). Die U2 ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Nahversorger, Supermärkte und weitere Geschäfte befinden sich in der nahegelegenen Großenzersdorfer Straße. Die Freizeit- und Naherholungsgebiete Alte Donau und Lobau liegen in naher Umgebung und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Dieses Angebot richtet sich an Personen, die ein " Leben im Grünen " schätzen und zugleich Wert auf individuellen Gestaltungsspielraum legen.

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages fallen zusätzliche Kosten an! Details entnehmen Sie unserer Nebenkostenübersicht und/oder dem Exposé!

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!
