Wohnen im Paradies – Ihr Rückzugsort! Eigengrund

Objektnummer: 7485/201

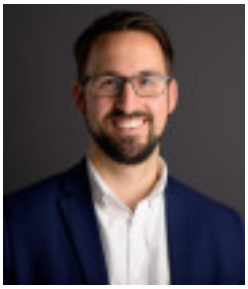
Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siemensplatz
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m²
Nutzfläche:	92,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 225,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	92,00 €
Provisionsangabe:	

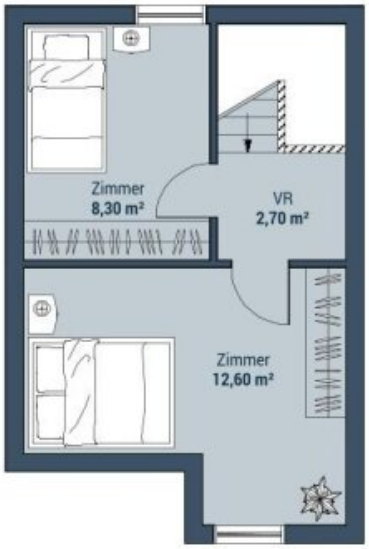
12.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

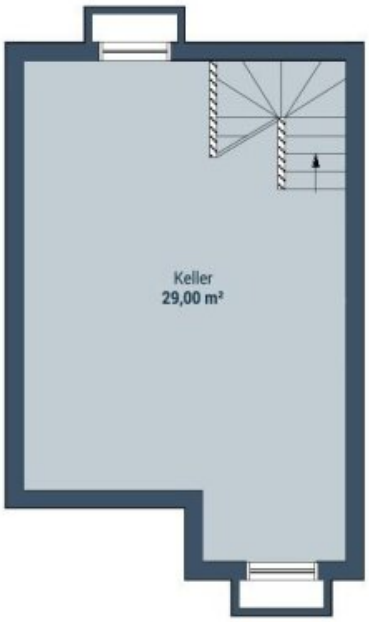


Ing. Raoul-Arthur Billan

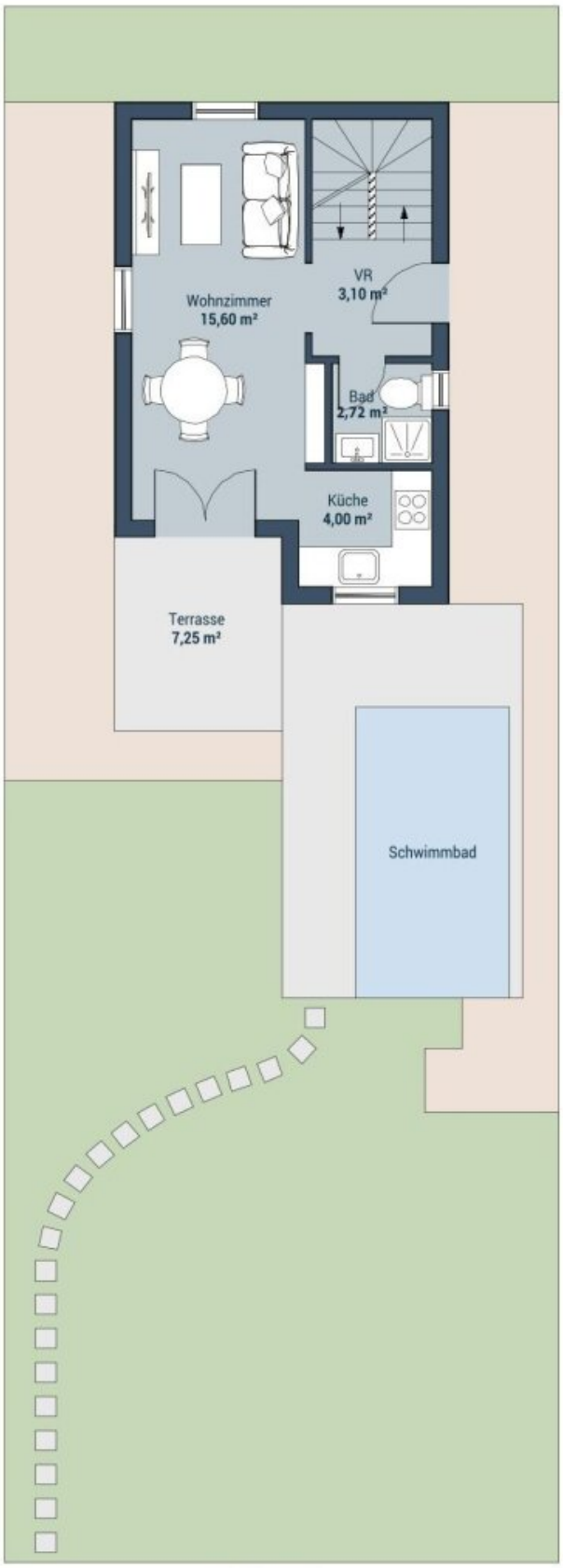
Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09



Obergeschoss



Keller



Erdgeschoss

Objektbeschreibung

Ganzjähriges Wohnen im Grünen – Charmantes Kleingartenhaus mit Pool auf Eigengrund

In absoluter Ruhelage des beliebten Kleingartenvereins Groß-Jedlersdorf erwartet Sie dieses gepflegte Massivhaus mit einer durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Extras, die Wohnen mit maximaler Entspannung ermöglichen – und das **ganzjährig**!

Highlights:

- Grundstück mit ca. 387 m² und sonnigem **Südgarten** – perfekte Ausrichtung für Sonnenanbeter
- **Haus** verteilt auf drei Ebenen: Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß
- **Erdgeschoß**: Wohnzimmer mit Küche und Ausgang auf die Terrasse, Bad mit Dusche und WC
- **Obergeschoß**: zwei Schlafzimmer
- **Massiv-Keller**: genügend Stauraum für Hobbies aller Art
- **Große Terrasse** – ideal für entspannte Stunden im Freien
- Eigener **Pool** – für Erfrischung an heißen Sommertagen (der Pool benötigt auf jeden Fall eine Sanierung)
- **Brunnen** am Grundstück – kostensparende Gartenbewässerung
- **Rasenmähroboter** inklusive – für einen stets gepflegten Garten
- **Voll erschlossen**: Kanal, Gas, Wasser, Strom
- Sehr **günstige Betriebskosten**: nur ca. € 92 pro Monat inkl. Versicherung
- **Ziegelmassivbauweise** – langlebig & wertbeständig
- **Ruhige Lage** mit hohem Freizeitwert
- bei Abriss und Neubau: 50 m² Grundfläche verbaubar (50 m² EG, 50 m² 1.Stock, 80 m² Keller)

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand (auch wenn es natürlich schon ein bisschen in die Jahre gekommen ist) und bietet durch seine solide Bauweise und gute Ausstattung sowohl für Familien als auch für Paare oder Ruhesuchende ein attraktives Zuhause – mitten im Grünen und doch in Wien.

Ausgezeichnete Infrastruktur:

- BILLA Supermarkt in Gehweite
- S-Bahn Station SIEMENSTRASSE in Gehweite
- Bus 30A, 31A, N30 ums Eck

Fazit:
Ob als Hauptwohnsitz oder Wochenenddomizil – dieses charmante Kleingartenhaus lässt keine Wünsche offen.

Die perfekte Kombination aus Natur, Komfort und niedrigen Betriebskosten macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit in dieser beliebten Wohngegend.

Bei Interesse an einer Besichtigung #bettercallraoul

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap