RUHEOASE: Gepflegtes Einfamilienhaus mit tollem Garten | nahe Schillerwasser & Mühlwasser!

Objektnummer: 895

Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	539,00 m²
Kaufpreis:	780.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Dominik Maitz

MAITZ Immobilientreuhand e.U.
Hackenbergweg 14/3
1190 Wien

T +43 676 733 61 60

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

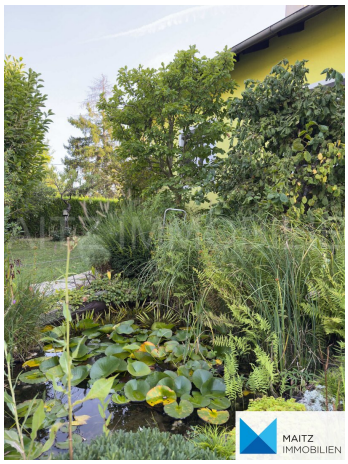
MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

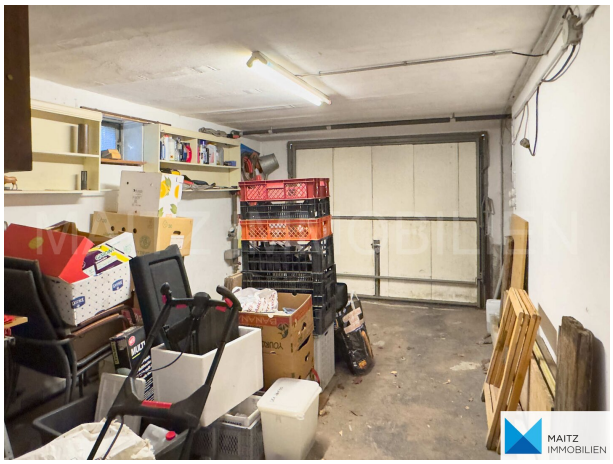
MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

SONNENRAFT
MAITZ
IMMOBILIEN

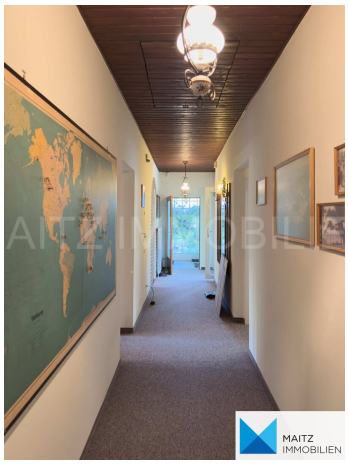
EDER
ELKO
FLEX
Vaillant
MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

SONNENKRAFT
WIR HOLEN DIE ENERGIE VOM HIMMEL
Wartungshinweis
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN

Internormia

KAUF KAUF

MAITZ
IMMOBILIEN

KAUF KAUF
MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

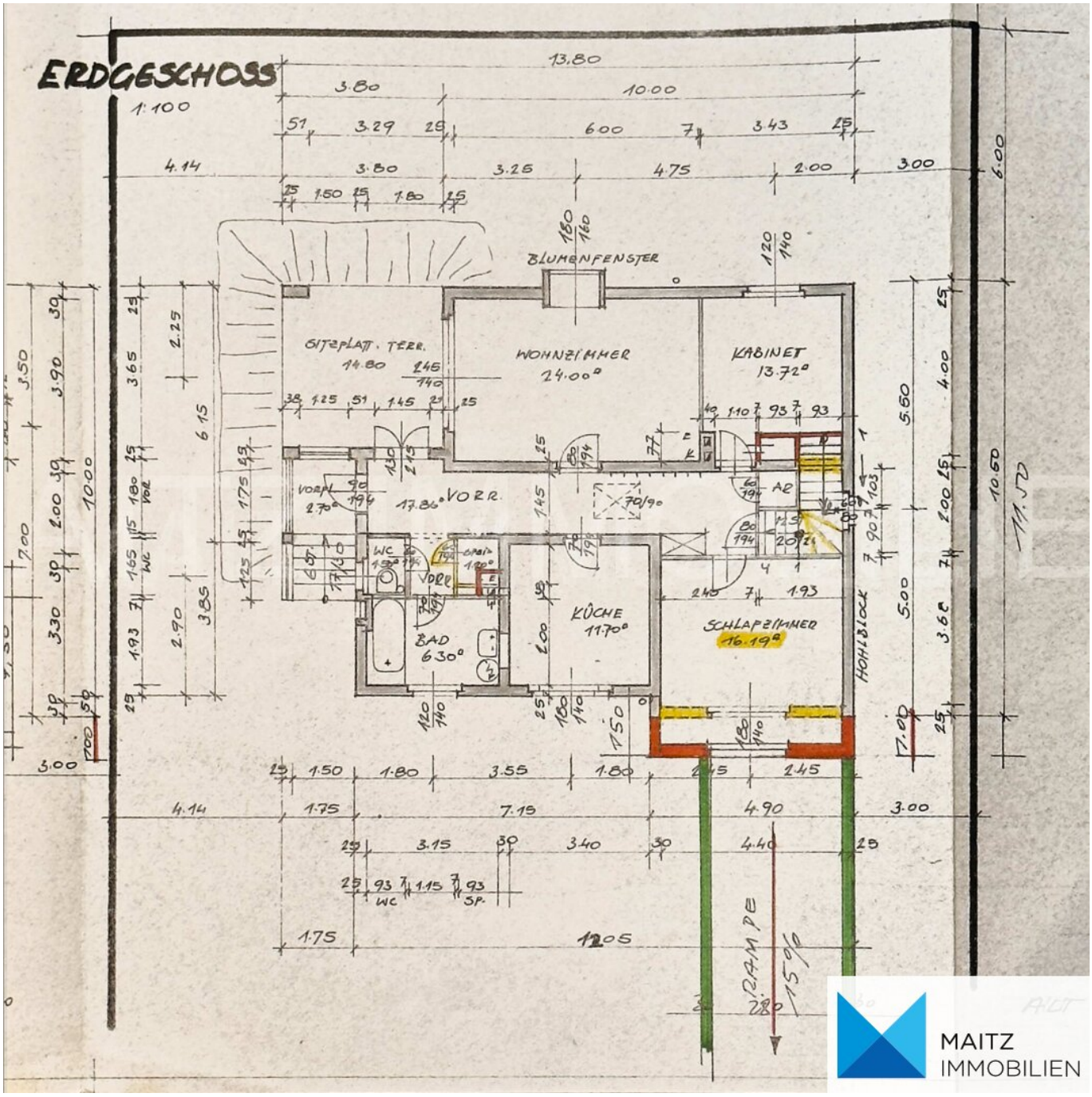
MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

+43 676 733 61 60

office@maitz-immobilien.at

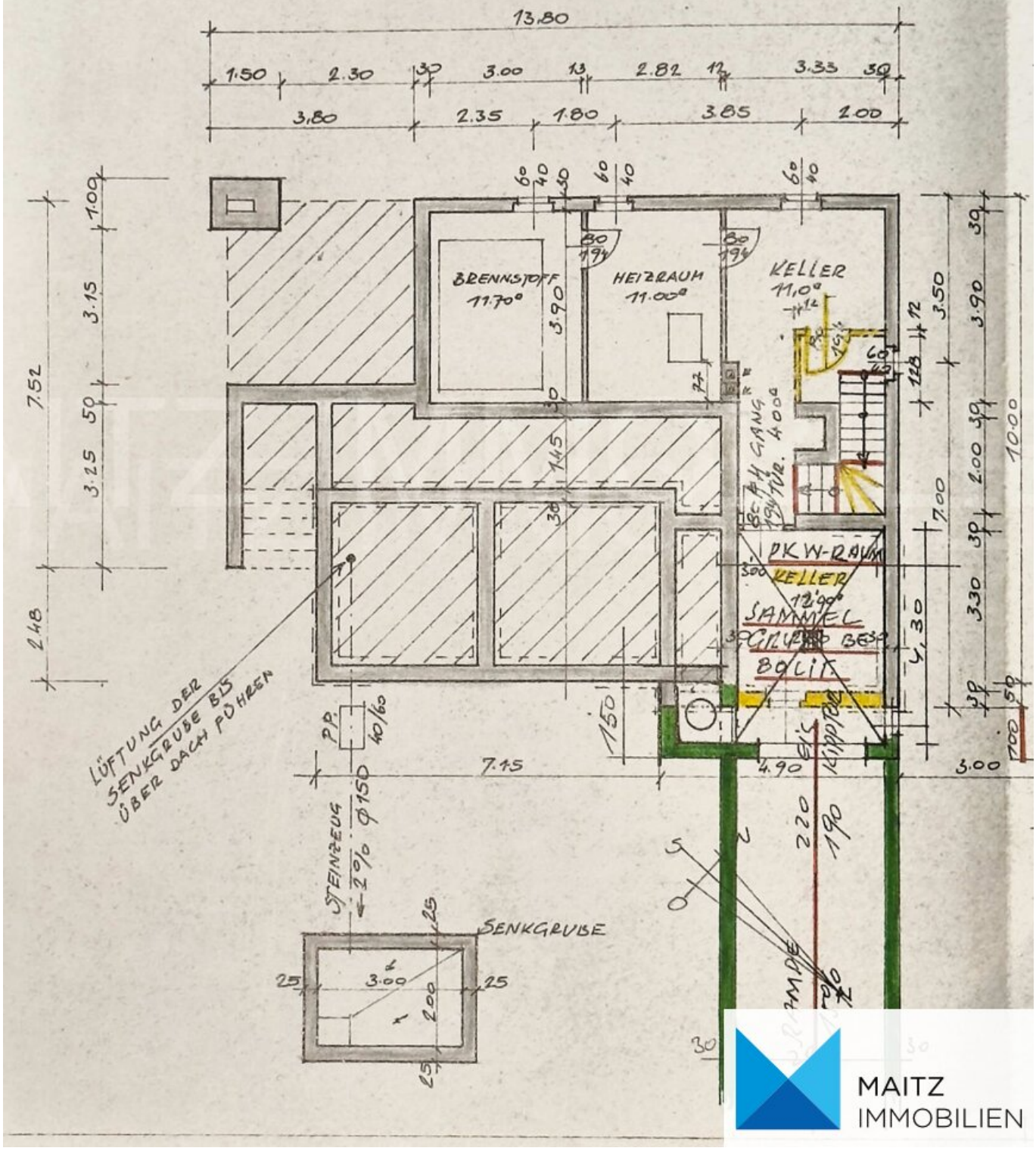
WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT



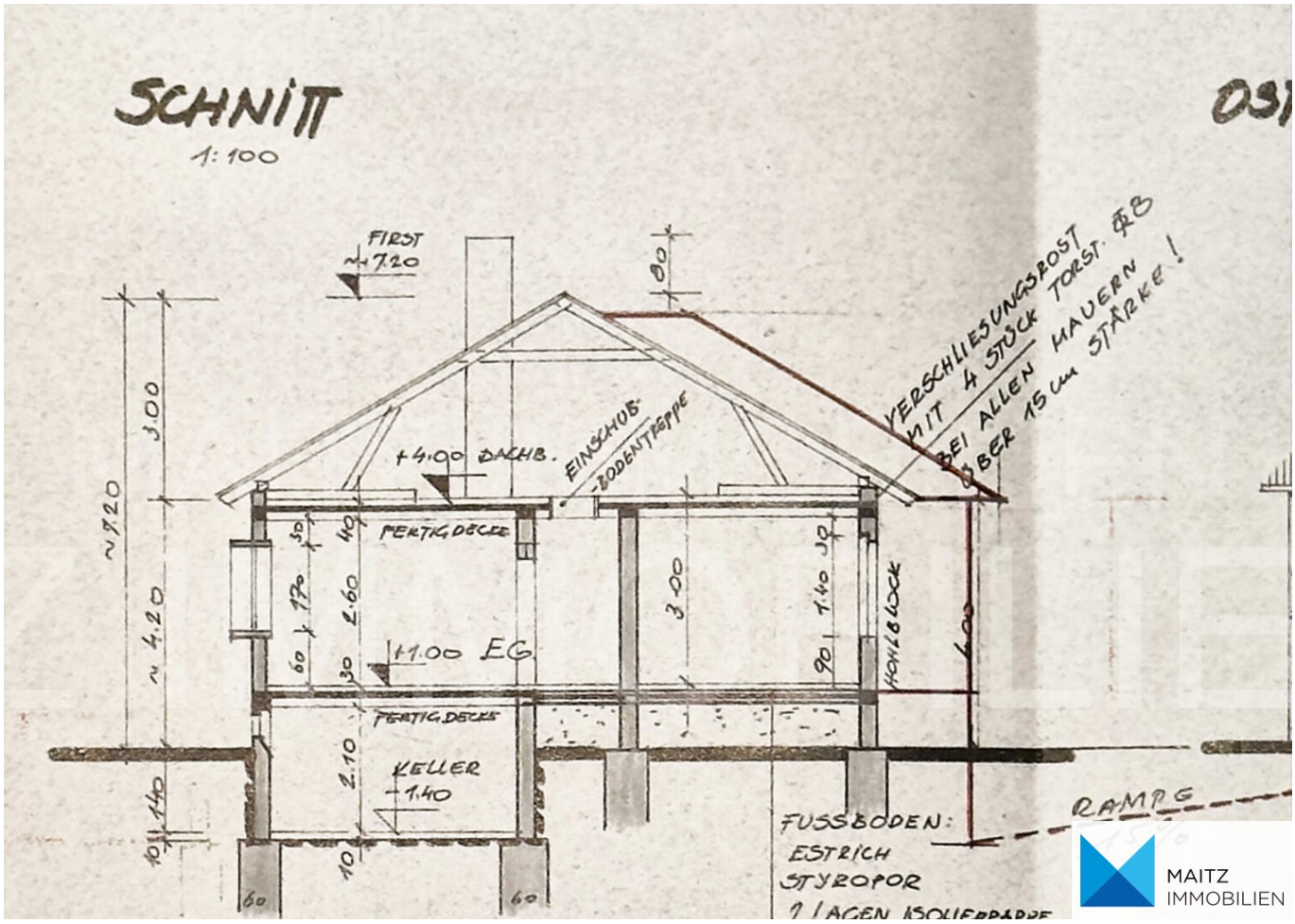
MAITZ
IMMOBILIEN

KELLER

1:100



MAITZ
IMMOBILIEN



MAITZ
IMMOBILIEN

Bezeichnung	Betrag
Abfallwirtschaftsgesetz	288,97
Gas	2060,87
Grundbesitz	257,34
Rauchfangk	77,20
Strom	617,01
Wasser/Abwasser	208,84
Jahresaufwand	**[illegible]**

MAITZ
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

English Description Below

Willkommen in Ihrem neuen Leben: Ab jetzt heißt es Erholung, Ruhe, Garteln und Schwimmen!

Erstklassige Lage: Aspern zwischen Oberes Mühlwasser und Schillerwasser

Tip-top gepflegtes Einfamilienhaus (BJ 1974), teilunterkellert mit Garage in gepflegtem Zustand (sofort beziehbar)

Es wurden bereits thermische Verbesserungsmaßnahmen vorgenommen:
+ **Dämmung Außenfassade, Fenster 3-fach, Außenrolläden**
+ **Solarthermie** am Dach
+ **moderne Gastherme** im Keller sowie zuzüglich **Allesbrenner** und **Solarthermische-Speicher**

Im Inneren des Hauses könnte man einige Modernisierungsmaßnahmen erwägen (Tapeten, Teppiche, Küche).
Bad und WC wurden bereits modernisiert.
Da sich aber alles in sehr sauberem Zustand befindet, steht einem Direkteinzug nichts im Wege.

Der prächtige Garten wurde vom Eigentümer mit grünem Daumen angelegt und immer liebevoll gepflegt. Nebst Obstbäumen (großgewachsene Feige, veredelter Apfel, Pfirsich etc.) werden Sie wunderbare Blühpflanzen, ein Gewächshaus und einen kleinen Gartenteich mit Seerosen entdecken. Einige dieser Pflanzen möchte sich der Verkäufer gerne vorbehalten (nach individueller Absprache).

Im hinteren Teil der Liegenschaft befindet sich ein kleines **Gerätehaus** für Ihre Gartenutensilien.

ERDGESCHOSS:
Eingang mit Windfang
Vorzimmer
Wohnzimmer (ca. 24m²)
2 Schlafzimmer (ca. 20m² & knapp 14m²)
Flurbereich (Einbaukasten/Garderobe)
Bad mit seniorengerechter Wanne, Waschbecken, beleuchtetem Spiegelschrank, WM-Anschluss

Küche (ca. knapp 12m², ältere Einbauküche)
Abstellraum

Wohnnutzfläche gesamt ca. 91m² - 96,10m² (auf den Plänen nicht eindeutig)

KELLERGESCHOSS
Garage
Stauraum
Heizraum
Werkstatt (oder zusätzlicher Stauraum)

Der **DACHBODEN** ist nicht ausgebaut.

Konfiguration & Widmung der Liegenschaft:
* regelmäßiges Rechteck, Straßenfront ca. 22m; Tiefe ca. 34m
* BKl I | 6,5m | ogk (BB3)
* Flächenausmaß beträgt 724m² (unverbürgt laut Grundbuch, da nicht im Grenzkatatster eingetragen)
* davon ca. 539m² Garten (unverbürgt lt. Grundbuch)

Aufschließungen: Schmutzwasserkanal, Wasser, Strom, Gas; 2 Sickergruben für Regenwässer

Die Liegenschaft ist somit baulich bei Weitem nicht ausgenützt, es besteht deutliches **Erweiterungspotential**!

Laut **Hochwasserrisikozonierung** besteht keine besondere Hochwassergefahr auf der Liegenschaft (Abfrage HORA, siehe bitte Exposé).

Nahversorgung:
SPAR Supermarkt nur 9 min Gehminuten

Infrastruktur:
Klinik Donaustadt

Bildung:
Vienna Kids Farm (Kinderbetreuung)

Erholung:
Schillerwasser & Mühlwasser
Donauinsel
Nationalpark Donauauen

Dechantlacke & Alte Donau/Gänsehäufel
Sportplatz Aspern (Tennis & Fußball)
Golfclub Wien, Prater und Ernst Happel Stadion sind gut erreichbar

Öffentliche Verkehrsanbindung:
Bus 93A & 95A
U2 Donaustadtbrücke

Individualverkehr:
Knoten Kaisermühlen
A22 Donauuferautobahn
A23 Südosttagente

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage!

Maklercourtage: 3% des Kaufpreises zuzügl. 20% USt.

MAITZ Immobilien ist als Doppelmakler tätig. Es besteht weder ein wirtschaftliches noch ein familiäres Naheverhältnis zum Abgeber dieser Immobilie.
Sämtliche Informationen wurden vom Abgeber bereitgestellt oder aus öffentlich zugänglichen Datenbanken erhoben.
Alle hiesigen Angaben erfolgen vorbehaltlich Tippfehler oder Irrtümer.
Informationen zur Widmung und zu den Bebauungsbestimmmungen haben wir einem öffentlichen Portal der Stadt Wien
(https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/) entnommen.
Die dortigen Informationen sind **nicht rechtsverbindlich**. Auf Wunsch holen wir gerne eine rechtsverbindliche Auskunft der Stadt Wien für Sie ein (kostenpflichtig).

ENGLISH

(English translation is not not legally binding)

Welcome to your new life: From now on, it's all about relaxation, peace and quiet, gardening, and swimming!

Prime location: Aspern between Oberes Mühlwasser and Schillerwasser

Tip-top maintained single-family home (built in 1974), partial basement with garage

Thermal improvements have already been made:
+ Insulation of the exterior facade, triple-glazed windows, exterior shutters
+ Solar thermal energy on the roof
+ Modern gas boiler in the basement plus multi-fuel burner and solar thermal storage tank

Inside the house, some modernization measures could be considered (wallpaper, carpets, kitchen).
The bathroom and toilet have already been modernized.
However, as everything is in very clean condition, there is nothing to prevent you from moving in immediately.

The magnificent garden was laid out by the owner, who has green fingers, and has always been lovingly tended. In addition to fruit trees (large fig, grafted apple, peach, etc.), you will discover wonderful flowering plants, a greenhouse, and a small garden pond with water lilies. The seller would like to reserve some of these plants (subject to individual agreement).

At the rear of the property is a small tool shed for your gardening equipment.

GROUND FLOOR:
Entrance with vestibule
Anteroom
Living room (approx. 24m²)
2 bedrooms (approx. 20m² & just under 14m²)
Hallway area (built-in cupboard/wardrobe)
Bathroom with senior-friendly bathtub, sink, illuminated mirror cabinet, washing machine connection
Kitchen (approx. just under 12m², older fitted kitchen)
Storage room

Total living space approx. 91m² - 96.10m² (not clearly indicated on the plans)

BASEMENT
Garage
Storage space
Boiler room
Workshop (or additional storage space)

The attic is not converted.

Configuration & dedication of the property:
* Regular rectangle, street front approx. 22m; depth approx. 34m
* BKl I | 6.5m | ogk (BB3)

* Area is 724m² (unverified according to land register, as not entered in the boundary register)
* of which approx. 539m² is garden (unverified according to land register)

Utilities: Sewage, water, electricity, gas; 2 septic tanks for rainwater.

The property is therefore far from being fully utilized in terms of construction, and there is significant potential for expansion!

According to flood risk zoning, there is no particular flood risk on the property (HORA query, please see exposé).

Local amenities:
SPAR supermarket only a 9-minute walk away

Infrastructure:
Donaustadt Clinic

Education:
Vienna Kids Farm (childcare)

Recreation:
Schillerwasser & Mühlwasser
Danube Island
Danube Floodplain National Park
Dechantlacke & Alte Donau/Gänsehäufel
Aspern sports field (tennis & soccer)
Vienna Golf Club, Prater, and Ernst Happel Stadium are easily accessible

Public transportation connections:
Bus 93A & 95A
U2 Donaustadtbrücke

Private transport:
Kaisermühlen junction
A22 Danube motorway
A23 Southeast motorway

Brokerage commission: 3% of the purchase price plus 20% VAT.

MAITZ Immobilien acts as a dual agent. There is no economic or family relationship with the seller of this property.
All information has been provided by the seller or collected from publicly accessible databases.
All information provided here is subject to typing errors or mistakes.

Information on zoning and building regulations has been taken from a public portal of the City of Vienna (https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/).
The information provided there is not legally binding. Upon request, we will be happy to obtain legally binding information from the City of Vienna for you (subject to a fee).

We look forward to receiving your written inquiry!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Tipp: Jetzt auf **www.immomarktplatz.at** neue Angebote 24 Stunden früher finden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap