

**"Haus im Grünen Floridsdorf mit wunderschönem Garten
im Eigentum"**



01 Einfamilienhaus in 1210 Wien

Objektnummer: 1626_27718

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 1998
Wohnfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,79
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner



Gerald Hinker

RE/MAX Tulln-Purkersdorf
Hauptplatz 6-7/Top 1
3430 Tulln an der Donau

H +43 660 322 19 19



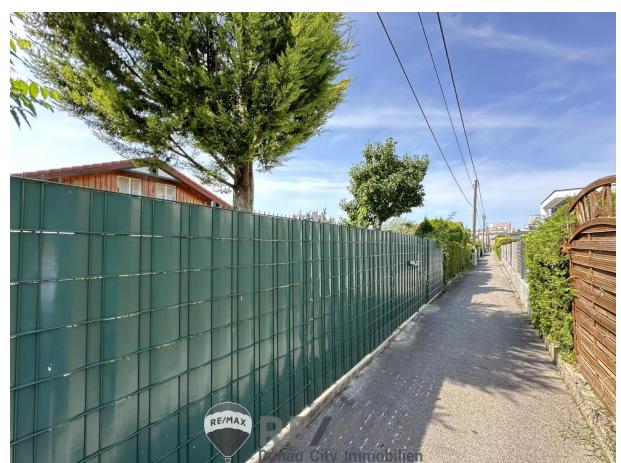




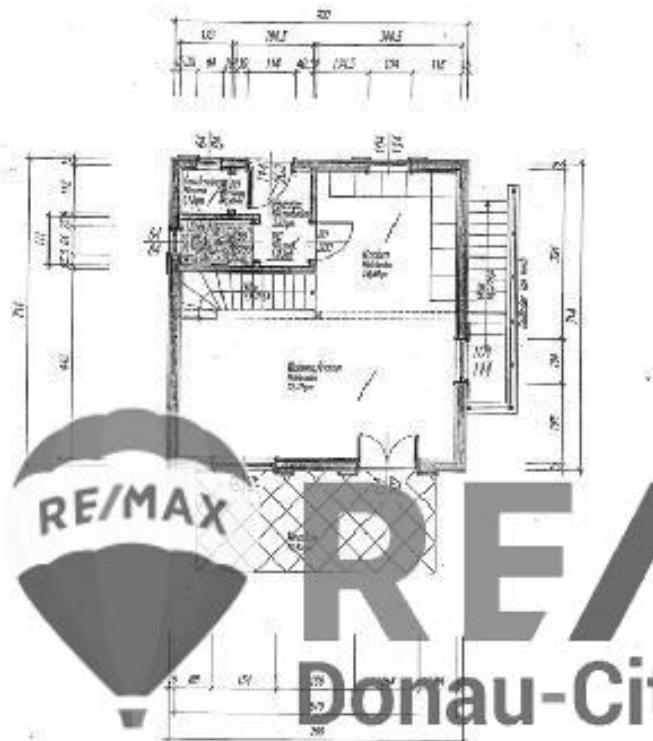




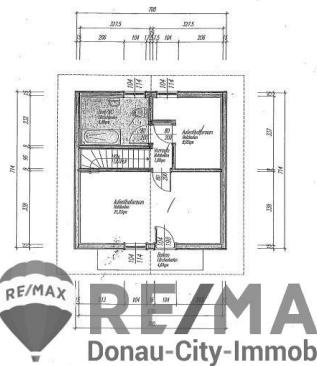




ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



WIR FEIERN

The logo features a large red '25' and blue 'Jahre' stacked together, with a blue swoosh underneath. Below this, the RE/MAX logo is displayed in its signature red and blue colors, followed by the text 'Donau-City-Immobilien'.

ERFOLG DURCH VERTRAUEN !
 RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

"Haus im Grünen Floridsdorf mit wunderschönem Garten im Eigentum"

Ein eigenes kleines Haus in Wien, auf Eigengrund, mit Garten, Balkon und ausreichend Platz in wunderschöner Lage!

Dieses 1998 errichtete Schmuckstück liegt auf einem 399 m² großen Grundstück im 21. Bezirk und bietet rund 77 m² Wohnfläche, einen vollunterkellerten Keller sowie einen sonnigen Garten, der zum Entspannen, Grillen und Genießen einlädt.

Vom großzügigen Vorgarten gelangen Sie in den einladenden Vorraum mit praktischer Garderobe und Gästetoilette mit Handwaschbecken. Weiter geht es in die Wohnküche und das anschließende lichtdurchflutete sonnige Wohnzimmer. Im Obergeschoss erwarten Sie ein kleiner zentraler Vorraum, ein Badezimmer mit Badewanne und Toilette, ein weiteres Zimmer sowie das großzügige 21 m² große Schlafzimmer mit direktem Zugang zum südseitigen Balkon, der perfekte Platz für den ersten Kaffee am Morgen oder einen Blick in den Sonnenuntergang.

Der Keller ist sowohl von innen als auch über eine überdachte Außentreppe begehbar. Er ist in drei Räume und ein weiteres Badezimmer unterteilt und kann als Wohnkeller genutzt werden.

Beheizt wird das Haus mittels Elektroheizung. Die monatlichen Stromkosten inklusive Heizung und

Warmwasser liegen bei ca. 190€ . Hier befindet sich auch der Elektroboiler, welcher 2021 erneuert wurde.

Der Garten ist ideal für gesellige Stunden, ob beim Grillen mit Freunden oder einfach zum Entspannen im Grünen. Ein praktischer Schuppen bietet Platz für Geräte oder Gartenmöbel.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahnlinien 30 und 31 mit direkter Verbindung nach Floridsdorf und ins Stadtzentrum. Die Schnellbahnstation Brünner Straße und das Krankenhaus Nord befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar. Für Autofahrer gibt es einen schnellen Anschluss an die Donauuferautobahn A22.

Ein Haus mit Garten, Balkon, Vollkeller, bester Anbindung. Nutzen Sie die Chance und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen.

Der Preis NUR € 449.000,-

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 89.800,--/monatlich € 1.796,--

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

Heizwärmeb 96.0
edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwC

ärmebedarf:

Faktor Gesa 2.79

mtenergieeffi

zienz:

Klasse E

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: