

## **Charmantes Haus mit Potential und gemütlichem Garten!**



Außenansicht

**Objektnummer: 1033\_25987**

**Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1955
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 281,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,71
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Kurt Gattringer, MBA, akad. IM**

RE/MAX Linz-City  
Landstraße 115a  
4020 Linz

T +43 732 660 260 47  
H +43 664 41 29 950  
F +43 732 660 260 - 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Haus, dass sich mit etwas handwerklichen Geschick, Kreativität und eigenen Ideen zu Ihrem Eigenheim mit Wohlfühlfaktor gestalten lässt? Dann könnten Sie bei diesem Objekt, welches sich in einer begehrten Wohnlage des 22. Wiener Gemeindebezirks, befindet, genau richtig sein!

Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>. Theoretisch bietet es so zwei Wohneinheiten, welche sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss verteilen. Mit dieser Größe, dem gemütlichen Garten mit Grünfläche und der hervorragenden Lage stellt es eine attraktive Gelegenheit für Familien und all jene dar, die das ruhige Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die Stadt verbinden möchten.

Generell bietet das Haus vielfältige Möglichkeit, es nach eigenen Wünschen und Vorstellungen bzw. Bedarf gestalten zu können. So können Sie sich ein Eigenheim ganz nach individuellen Bedürfnissen erschaffen.

Das Grundstück mit einer Größe von rund 770 m<sup>2</sup> bietet ebenso vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen: Ob eine große Terrasse, ein Pool, ein Spielbereich für Kinder oder ein liebevoll angelegter Gemüsegarten – die Fläche bietet zahlreiche Optionen, um individuelle Wohn- und Lebenswünsche zu verwirklichen.

Auch die Lage überzeugt: Die Brunellengasse ist eine ruhige Seitenstraße im beliebten Bezirk Donaustadt. Die Umgebung ist von Einfamilienhäusern und viel Grün geprägt, was für eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre sorgt. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut – so gelangen Sie in kurzer Zeit sowohl in das Zentrum von Wien als auch zu beliebten Freizeitgebieten wie der Alten Donau oder dem Nationalpark Donau-Auen.

Dieses Haus kombiniert definitiv eine Vielzahl von Vorteilen!

Anbei eine Kostenaufstellung:

Rauchfang pro Jahr: € 77,20

Grundbesitzabgabe: € 110,30 (4x im Jahr)

Müll: € 47,12 (4x im Jahr)

Strom Erdgeschoss: € 49,12 (4x im Jahr)

Strom 1. Stock € 27,20 (4x im Jahr)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber des Eigentümers nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümerin und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 281.0

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse Heiz G

wärmebe

darf:

Faktor Ges 3.71

amtenergie

effizienz:

Klasse F

Faktor Ges

amtenergie

effizienz:

Für Fragen steht Ihnen Herr Gattringer gerne unter der Nummer 0664 / 41 29 950 zur Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.