

**Grünruhelage! Bungalow mit Garten nahe Lobau u.  
Stadtgrenze**



Terrasse

**Objektnummer: 1619/7877**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 362,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Peter Grand (Team Hubert Koller)**

RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH  
Gentzgasse 13  
1180 Wien

H +43 699 1317 3366

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





**Sie suchen einen Käufer oder Nachmieter für Ihre Wohnung?**

Melden Sie sich noch heute:  
**01 470 25 00**

**REAL EXPERTS**

VERTRAUEN    ERFOLG    SICHERHEIT    FREUDE

**RE/MAX**

**KUNDEN-BEWERTUNGEN**

„Ich habe mich sehr gut betreut gefühlt, auf zwischenmenschlicher Ebene sehr gut begleitet.“

„Wurde bestens u. sehr professionell betreut“

„Es tut mir leid, KEINE Klagen“

„sehr kompetent, freundlich und ausgezeichnete Beratung und Betreuung!“

„extrem entgegenkommend“



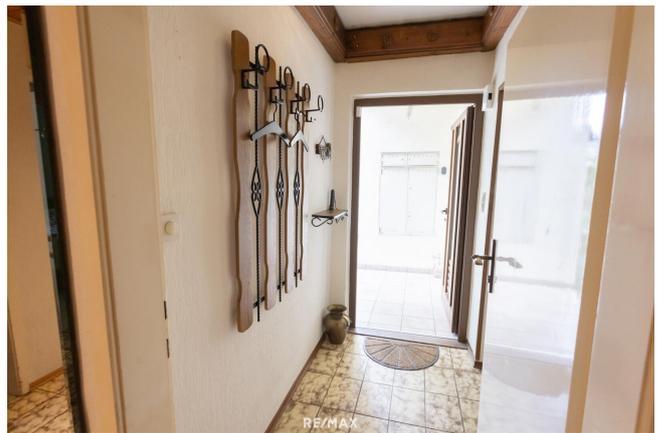






















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieser Bungalow mit ca. 350 m<sup>2</sup> großem Garten und gewissem Modernisierungsbedarf zum Verkauf.

Die Highlights auf einen Blick:

- alle Wohnräume sowie Terrasse und Garage auf einer Ebene
- großer Dachboden mit Sauna und extra Waschmaschinenanschluss
- gepflegter, uneinsehbarer Garten
- Zentralheizung mit Gaskessel (2019)
- Kachelofen

Lage/Umgebung/Anbindung:

Stationen der Buslinie 98A ca. 300m und 26A (Richtung U2 Aspernstraße) ca. 650m entfernt  
Marchfeld Center/Groß Enzersdorf nur ca. 15 Gehminuten entfernt  
Seestadt Aspern in ca. 20 min erreichbar  
Erholungsgebiet Lobau in der Nähe

Bitte prüfen Sie vorab die Möglichkeit Ihrer Finanzierbarkeit nach nachstehenden Kriterien:

- 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis
- Tilgungsrate max. 40% des Haushaltseinkommens
- max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap