Lebensqualität in ruhiger Wohnlage - 6 Zimmer - 500 m² Garten !

01 Hausansicht

Objektnummer: 1609_41645

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	ca. 2006
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	178,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	12,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	1.100.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Ewald Wieser

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

6 Zimmer - Garten - Terrasse - gute Anbindung u. Infrastruktur

Mitten in einer ruhigen Wohnlage des 22. Bezirks, liegt dieses
mit breiter Fensterfront ausgestattete Einfamilienhaus.
Eingebettet in einen ca. 520 m² großen Garten, bietet das Objekt
alle Attribute, die man für ein idyllisches Familienleben benötigt.

Das Haus ist komplett neu eingerichtet u. ausgestattet.

Weiters wurde die Baubewilligung für einen Zubau im Obergeschoß -
Bereich Terrasse, auf dann insgesamt ca. 216 m² erwirkt.
Man könnte so zwei getrennte Wohnbereiche schaffen.

Aufteilung Erdgeschoß:
+ Wohnraum mit Küche - ca. 60 m²
+ Zimmer 1 - ca. 18 m²
+ Zimmer 2 - ca. 9 m²
+ Badezimmer mit Wanne - ca. 6 m²
+ Flur, WC - ca. 13 m²
+ Vorraum, Abstellraum - ca. 7 m²

Aufteilung Obergeschoß:
+ Zimmer 3 - ca. 19 m²
+ Zimmer 4 mit Ausgang Terrasse - ca. 22 m²
+ Zimmer 5 - ca. 8 m²
+ Badezimmer - ca. 7 m²
+ Vorraum - ca. 4 m²
+ Schrankraum, Abstellraum - ca. 5 m²

+ Terrasse - ca. 42 m²

+ 3 Autoabstellplätze
+ Gartenhaus - ca. 3 m²
+ Keller, Heizraum - ca. 12 m²

Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung. Über am Dach
befindliche Solarzellen wird zusätzlich Sonnenenergie eingespeist.
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen 500-Liter Speicher.
Zur Gartenbewässerung (Bewässerungsanlage) wird der hauseigene
Brunnen herangezogen.

Ausstattung:
+ Fußbodenheizung, im EG teilweise Heizkörper
+ Laminatböden, in Küche u. Badezimmer Fliesenböden
+ Maßküche mit Siemens Geräte
+ Badezimmer mit Grohe Armaturen
+ Kanäle für Klimaanlage vorbereitet
+ Alarmanlage

Die öffentliche Anbindung erfolgt über die Buslinie 97A, deren Station nur wenige Meter entfernt liegt, sowie über die U2. Die Station Hausfeldstraße ist in ca. 10 min. fußläufig erreichbar od. 2 Stationen mit dem Bus. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich innerhalb eines Kilometers.

Das Objekt ist noch bis 31. 8. 2025 zu einem Mietzins von monatlich € 3.000,- (netto) vermietet - wobei das Mietverhältnis nach einer 3-monatigen Kündigungsfrist auch vorzeitig aufgelöst werden könnte.

Rechtlicher Hinweis:
Bei Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages fallen zusätzliche Kosten an! Details entnehmen Sie unserer Nebenkostenübersicht und/oder dem Exposé!
Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG) und zwischen Verkäufer und Vermittler
ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.
Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!