

## Attraktives Einfamilienhaus mit Pool und großem Garten.



Stockhaus

**Objektnummer: 2434\_2027**

**Eine Immobilie von RE/MAX Vital**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fabriksgasse 3
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2435 Wienerherberg
Baujahr:	ca. 1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	200,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	35,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

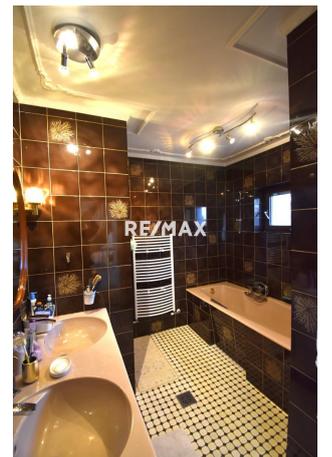
## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang STERN**

RE/MAX Vital  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat















# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus den späten 1980er Jahren in Wienerherberg besticht durch seine perfekte Lage, hochwertige Ausstattung und das beeindruckende Grundstück von ca. 700 m<sup>2</sup>. Es bietet auf einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> viel Platz für eine Familie. Der gepflegte Garten mit einem Pool sowie einer Gartenhütte sorgt für Erholung und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Tür.

Hausentstehung: Ein Teil des Erdgeschoßes wurde per 25.07.1952 baubewilligt, die Benützungsbewilligung v. 14.04.1962 erteilt, der Zubau und Aufstockung mit vollständig neuem Dach wurde am 13.07.1978 erteilt. Die Gasheizungsanlage wurde 1989 bewilligt. Benützungsbewilligung nach Umbau am 29.01.1990 erteilt. Vollwärmeschutz und Pool 2016 errichtet.

Das Haus wurde mit Liebe zum Detail gestaltet und bietet auf zwei Etagen ausreichend Raum für komfortables Wohnen.

## Raumaufteilung:

### Erdgeschoss:

Vorzimmer: hell und funktional, mit schönem geschwungenen Treppenaufgang

Küche: Eine moderne und gut ausgestattete Küche mit allen nötigen Elektrogeräten und ausreichend Stauraum.

Bad: Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über eine Dusche und über eine Wanne.

Wohnzimmer: Ein helles und großzügiges Wohnzimmer mit viel Platz für eine gemütliche Einrichtung

WC: Ein separates WC

### Obergeschoss:

Schlafzimmer 1: Das Hauptschlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet genügend Raum für ein großes Bett und einen Schrankbereich.

Schlafzimmer 2: Ein weiteres großes Schlafzimmer, das ebenfalls vielseitig genutzt werden kann.

Schlafzimmer 3: Ein weiteres kleineres Schlafzimmer, das ebenfalls vielseitig genutzt werden kann.

Schlafzimmer 4: Ein weiteres Zimmer, ideal als Kinderzimmer oder Büro nutzbar mit Galerie für ein zusätzliches Bett.

Bad: Das brandneue Badezimmer im Obergeschoss verfügt über ebenso über eine Dusche, über eine Wanne und hochwertige Ausstattung.

Wohnfläche: ca. 170 m<sup>2</sup>  
Grundfläche: ca. 700 m<sup>2</sup>

Keller: Ein kleiner, aber funktionaler Kellerraum mit ca. 25 m<sup>2</sup>, ideal für Lagerung und Stauraum. Dort befindet sich auch die Gastherme.

Garten: Zweifellos ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der riesige, liebevoll gepflegte Garten, der viel viel Platz für Freizeitaktivitäten bietet. Besonders hervorzuheben ist der private Pool, der im Sommer für Entspannung sorgt.

Gartenhütte: Eine praktische Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum oder kann als Rückzugsort genutzt werden. Rasenroboter vorhanden.

Bauweise: Das Haus wurde in solider, langlebiger Bauweise errichtet und entspricht modernen Wohnstandards.

Lage: Die ruhige, grüne Lage in Wienerherberg kombiniert die Ruhe einer Wohngegend mit guter Anbindung an die Umgebung.

Helle und großzügige Räume schaffen ein offenes und einladendes Ambiente. Durch die ruhige Lage eignet sich das Haus perfekt für Familien, die ein harmonisches Zuhause in grüner Umgebung suchen.

Reparaturen:

Vor etwa 8 Jahren wurden die Regenrinnen getauscht und alle Böden, Parkett, Laminat und Fliesen neu verlegt. Vor 2 Jahren wurden neue Innentüren und eine neue Eingangstüre installiert, sowie das Bad und WC im Obergeschoss komplett neu gestaltet.

Energieausweisvorlagegesetz 2012

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz 2012: Der Energieausweis wurde vom Eigentümer, Vermieter bzw. Verkäufer, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagenpflicht, 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.

Lage:

Das Objekt liegt in grüner und ruhiger Lage in Wienerherberg, einer Gemeinde zwischen Schwadorf und Ebergassing.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheke, Banken, Post, Restaurants) sind entweder im fußläufig erreichbaren Ortszentrum oder in den umliegenden Ortschaften zu finden.

Gleich neben der Haus gelegen ist ein schöner Spielplatz und in unmittelbarer Nähe befindet sich ein Zugang zu einer Grünanlage am Fluss Fischa mit Rad- und Spazierwegen.

Die Stadtgrenze von Wien ist nur etwa 20 Min. mit dem Auto entfernt.

Mit dem Regionalbus gelangt man rasch nach Simmering und von dort aus auch öffentlich in etwa 50 Min. ins Wiener Stadtzentrum

Kaufbedingungen:

Kaufpreis: 450.000 EUR inkl. sämtlicher Möblage, Haus sofort bezugsfertig.

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer,

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (entfällt bei Kauf des Objekts und Nutzung als Hauptwohnsitz)

3,0 % Maklerhonorar + 20% USt.

1,8 % Vertragserrichtungskosten + 20% USt. + Barauslagen

allfällige Finanzierungskosten + Eintragungsgebühr Grundbuch

Die Gemeindegeldkosten betragen zur Zeit ca. 80 EUR / Monat

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

Ich freue mich schon auf eine gemeinsame Besichtigung und stehe für Fragen jederzeit zur Verfügung!

Nähere Details erfahren Sie bei Ihrer persönlichen Besichtigung! Bezug ab 1.8.2025 möglich.

Interesse am Maklerberuf?

Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK

am Samstag, Termin nach Vereinbarung um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat.

Info: [office@remax-vital.at](mailto:office@remax-vital.at) oder 01/70 70 900.