

**\*\*\*Einfamilienhaus mit großem Potential in begerhrter Lage\*\*\***



**Objektnummer: 960/70836**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	285,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	430,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	99,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,14
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

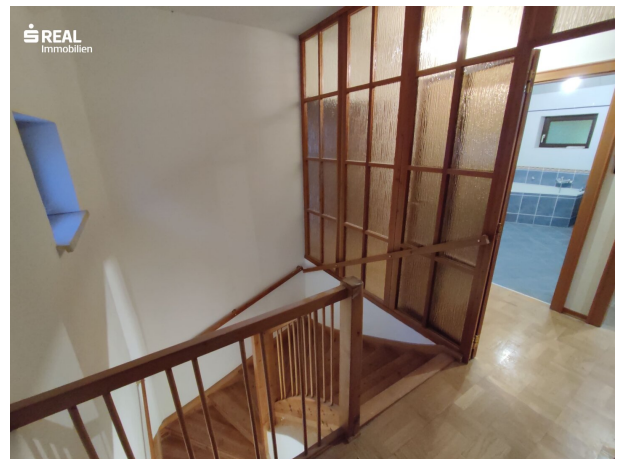
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Schuldner**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling







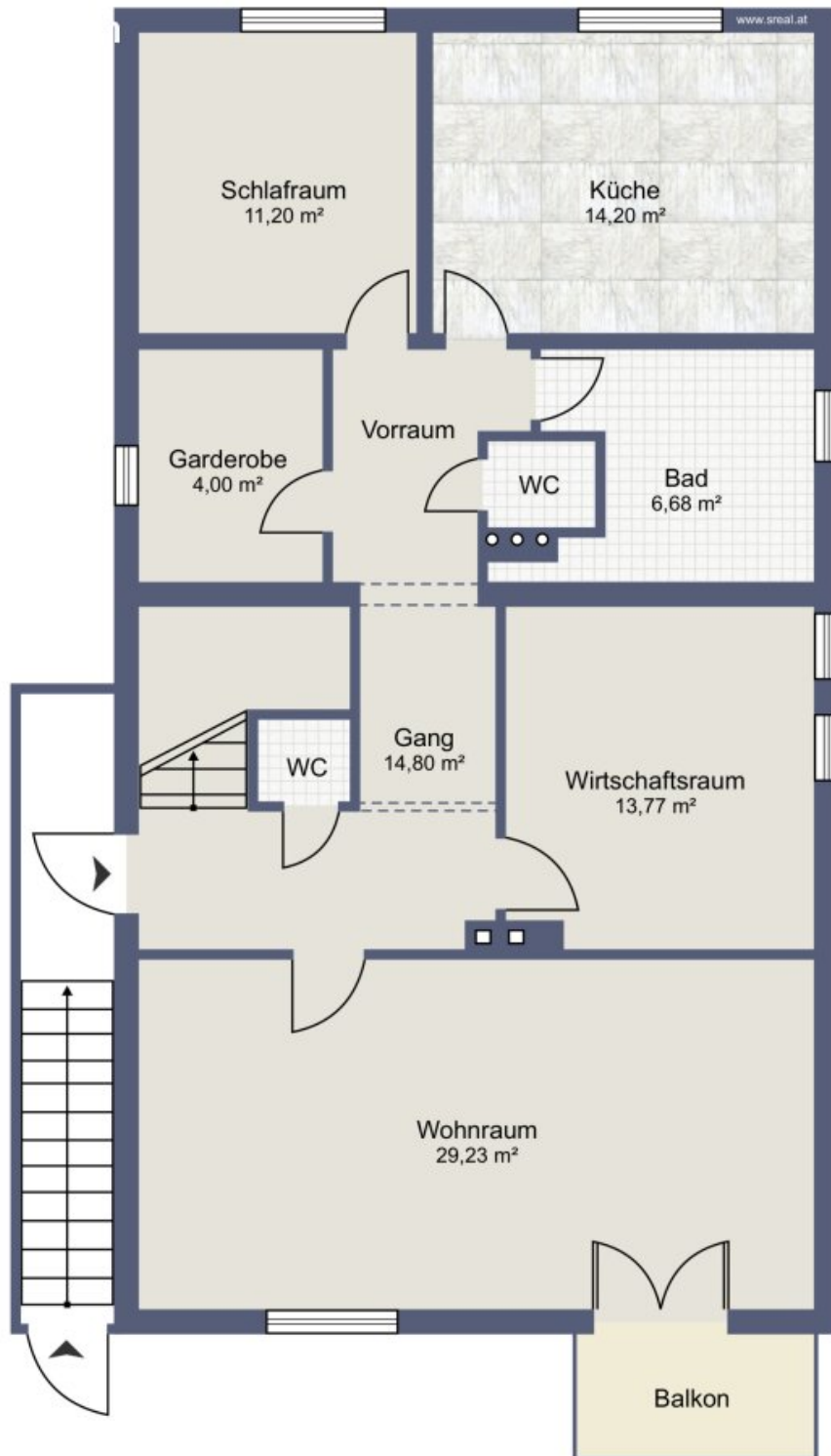




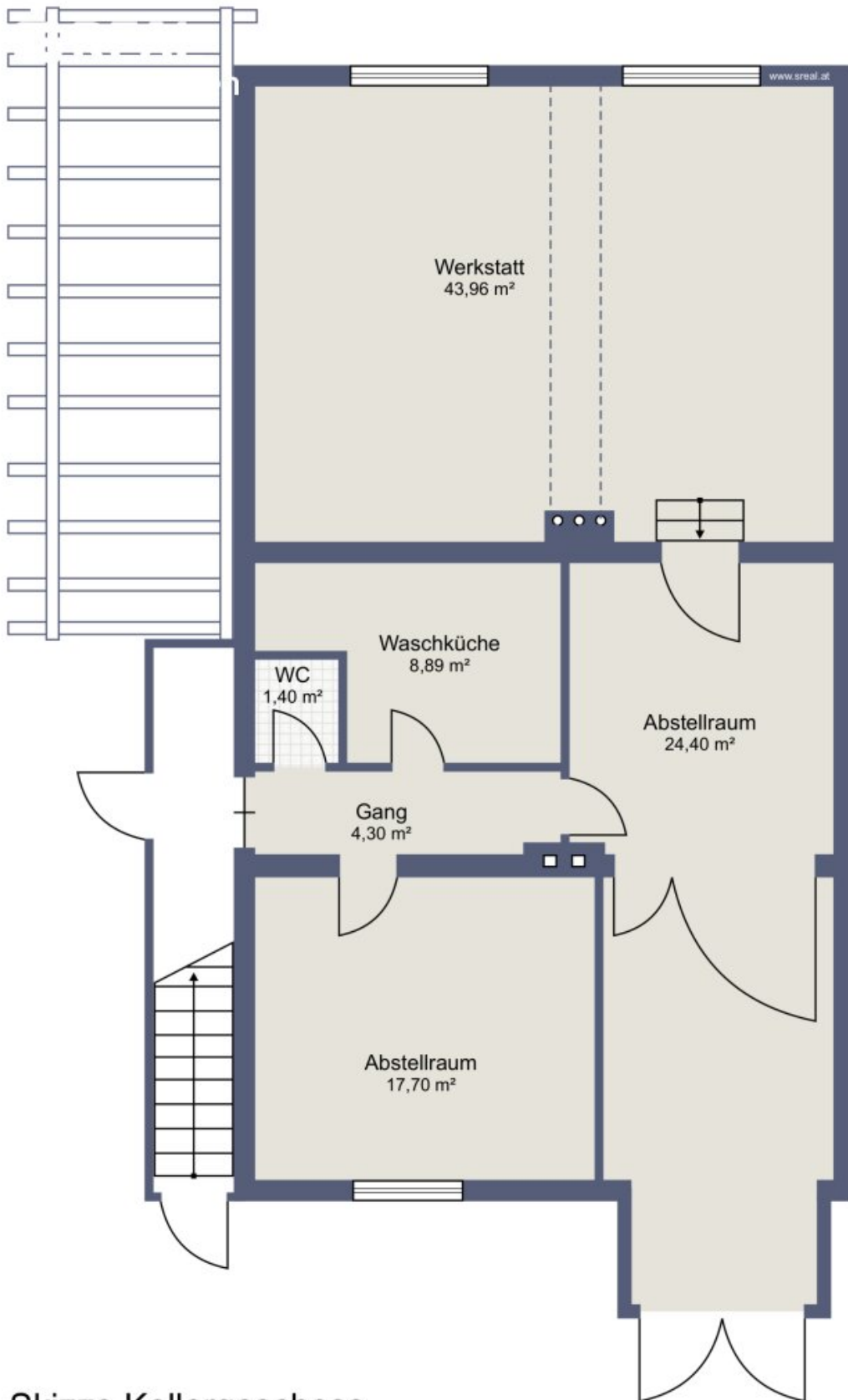




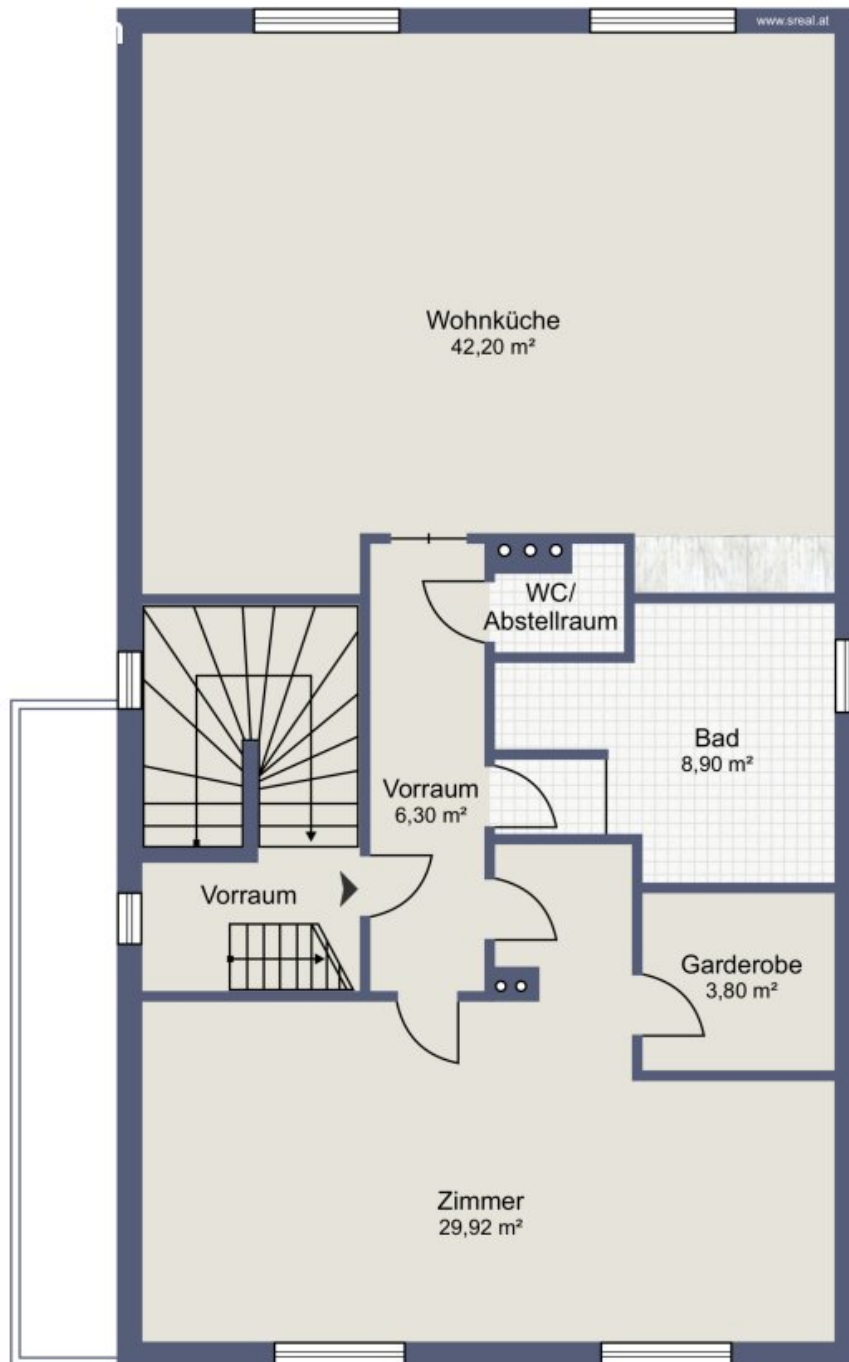




Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss



Skizze Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

Auf 557 m<sup>2</sup> Eigengrund finden Sie ca. 195m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt auf 2 Etagen (durch den Hochkeller als EG und DG bezeichnet) und einen großzügigen Garten.

Stiegen zum Eingang sind seitlich an das Haus angebaut. Der schon ausgebaute Dachboden bietet zusätzlich Möglichkeit zur Schaffung von Wohn- oder Stauraum.

Die Zimmer sind komplett geräumt und damit bereit für eine individuelle Renovierung.

Das ursprüngliche Baujahr des Hauses war 1956, 1986 wurde der Dachstuhl angehoben und Fenster und Fassade erneuert.

Machen Sie sich selbst ein Bild der Zimmeraufteilung und des Zustands mit diesem 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3101347?accessKey=678a>

Die Immobilie befindet sich in einem nachgefragten, verkehrsberuhigten Wohngebiet zwischen Alt-Erlaa und Breitenfurter Straße. In 15 Minuten erreichen Sie zu Fuß, oder bequem mit dem Bus die nächstgelegene U6 Station.

Die Lage punktet mit perfekter Infrastruktur. Supermarkt, Apotheke, Trafik, Friseur und Bäckerei sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso finden Sie einen Kindergarten, eine Volksschule und Spielplätze in naher Umgebung.

Senden Sie mir bei Interesse eine Anfrage und Sie erhalten weitere Fotos und die genaue Adresse. Eine persönliche Besichtigung können Sie danach gerne mit mir vereinbaren.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit einem Spezialisten.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap