

"4 Pfoten mit Charisma!"



01 Exposé Außenansicht

Objektnummer: 1626_26567

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	ca. 1908
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	150,00 m ²
Nutzfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	679.000,00 €
Provisionsangabe:	

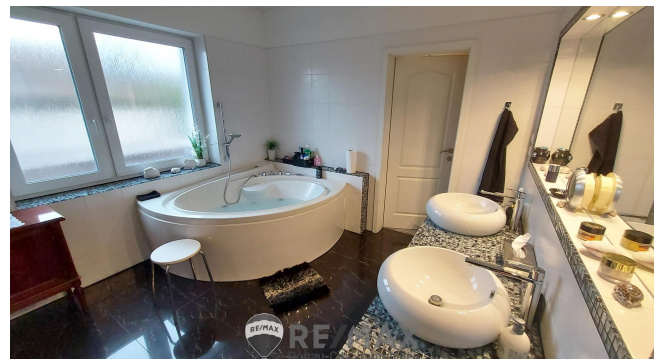
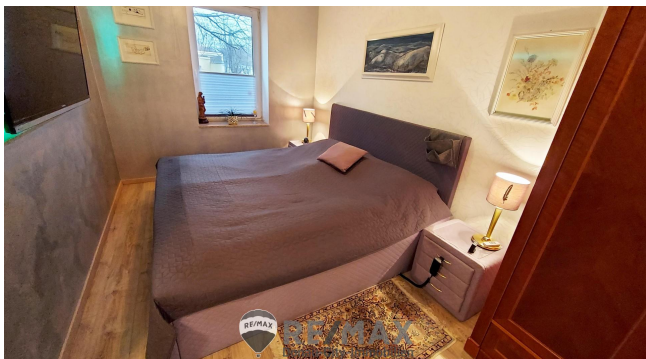
3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christian Hodous

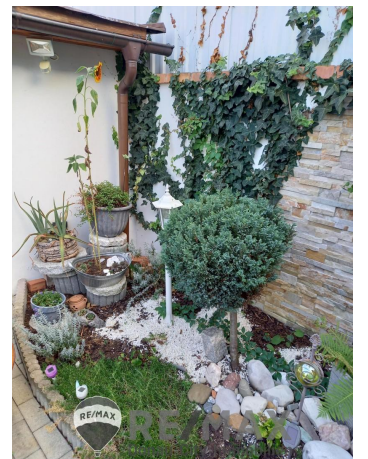
RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf













LEGENDE

- 01 Gang
- 02 Vorraum
- 03 WC
- 04 Garderobe
- 05 Bad
- 06 Zimmer
- 07 Zimmer
- 08 Küche
- 09 Balkon
- 19 Pergola



LEGENDE

- 01 Gang
- 02 Zimmer
- 03 Zimmer
- 04 Abstellraum
- 05 Gästezimmer
- 06 Bad
- 07 Kochnische

RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage
 Haushalts-/Eigentümerversicherung
RE/MAX
 Donau-City-Immobilien **GENERALI**

Objektbeschreibung

"4 Pfoten mit Charisma!" Das hier angebotene Haus befindet sich in **direkter Grenzlage von Wiener Neudorf und Mödling**. Es ist zentral gelegen und Sie erreichen in wenigen Minuten Nahversorger und Verkehrsmittel. Mit dem Fahrrad profitieren Sie in der Gegend von den sehr gut ausgebauten **Radwegen!** Das Haus selbst wurde zirka 1908 auf einem rund 339 m² großen Grundstück erbaut und 1961 erweitert. Die Eigentümerin hat 2013 begonnen, das Haus **stilvoll und qualitativ hochwertig mit exklusiven Materialien zu renovieren**. Da die Eigentümerin 2 kleine Hunde besitzt, ist das Haus „wie für Hunde gemacht“. Auch die Eingangstür ist mit einer Hundeklappe versehen! Die **Nutzfläche des Hauses beträgt rund 170 m²** und teilt sich über das Erdgeschoß und einen 1. Stock auf. **Im Erdgeschoß** befindet sich eine großzügige zirka 15 m² große Küche, die einen Ausgang auf die überdachte Terrasse hat, von der man den Blick in seinen eigenen Garten genießen kann. Von der Küche gelangt man in den Wohn- und Essbereich, der rund 35m² bietet. In diesem Raum befindet sich ein **Kachelofen**, der im Winter für lauschige Wärme sorgt. Weiters finden wir noch ein Schlafzimmer mit zirka 18m², ein Ankleidezimmer und eine Gästetoilette in diesem Geschoß. Besonders hervorzuheben ist das 15 qm großes Badezimmer, das über einen Whirlpool, ein Doppelwaschbecken, ein Bidet und einer Toilette verfügt. **Der 1. Stock** bietet ein großes Gästezimmer mit fast 20m² und ein „Appartement“ mit Küchennische, welches über stattliche 45m² verfügt. In diesem Geschoß haben wir weiters eine Dusche und ein WC. Das Haus verfügt über eine **Fußbodenheizung**, die für wohlige Wärme sorgt. Weiteres verfügt das Haus noch über einen kleinen **Keller**, in dem sich neben Waschraum und Stauraum auch eine **Infrarot Sauna** befindet, die zum Verweilen in den Wintermonaten einlädt. Für Weinliebhaber auch eine **Vinothek** vorhanden. Der Garten ist klein und fein und verwöhnt mit einem **Gartenpool mit einer Solardusche**. Auch für Stauraum ist gesorgt, eine **Gartenhütte und für Bastler auch ein Werkstattgebäude**. **Ab 2013 wurden eine neue Wärmefassade angebracht, eine neue Gasheizung der Firma Windhager eingebaut, die Betonelemente vom Zaun (2015), ein elektrisches Garten- und Werkstatttor angebracht und im Keller Heizkörper montiert. 2018 wurde der komplette Keller und eine Außenwand mittels Injektionsverfahren gegen Feuchte abgedichtet. Abgerundet wird das Angebot durch eine im 2022 nach Maß angefertigte Pergola mit elektrischer Markise.** **Infrastruktur:** Supermarkt 190 m | Bäckerei 250 m | Drogerie 250m | Bank 810 m | Post 650 m | Tankstelle 190 m | Trafik 260 m | Restaurant 270 m | Kino 1,9 km | Kindergarten 400 m | Volksschule 690m | Schule 440 m | Schwimmbad 1,7 km | Arzt 150 m | Zahnarzt 240 m | Kinderarzt 250 m | Apotheke 450 m | Bus 140 m | Bahnhof 950 m |Lokalbahn 450m | U-Bahn 4,59 km. Das Haus richtet sich an jene, die im Grünen wohnen wollen und ihre Eigenheimidylle in vollen Zügen genießen wollen, aber dennoch in den Genuss der Vorzüge einer Großstadt kommen wollen. Kultur, Sport – nichts kommt zu kurz. **Laufende Kosten:** Die Stromkosten belaufen sich mit rund 70 Euro monatlich, die Gaskosten mit zirka 245 Euro monatlich und die Gemeindeabgaben belaufen sich auf ungefähr 90 Euro monatlich. **Preis: € 679.000,--*)** **Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich der Annahme durch den Abgeber.** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 43.0
darf: kWh/(m²a)
Klasse Heizw B
ärmebedarf:
Faktor Gesam 1.13
tenergieeffizie
nz:
Klasse Faktor C
Gesamtenergi
eeffizienz: