

"Kleingartenhaus als Hauptwohnsitz mitten in Wien! "



Südansicht

Objektnummer: 1626_26549

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	ca. 1999
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	65,00 m ²
Nutzfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	380.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



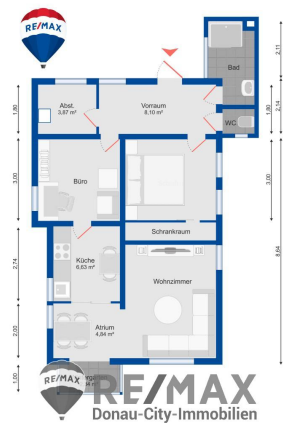
Oliver Graf

RE/MAX Elite









Objektbeschreibung

EIGENTUM - KEINE PACHT !!!! Aus- bzw. umbaubar auf 2x50m² Wohnfläche+80m² Keller!
Dieses nette Haus in Ziegelmassivbauweise und einer Wohnfläche von ca. 65m² wurde 2008 umfangreich renoviert und mit neuen Fenstern inkl. Fliegengittern und einer Wärmedämmung ausgestattet. Auch die Fassade, die Elektro- und Sanitärausstattung sowie der Estrich und die Bodenbeläge wurden laut der Eigentümerin erneuert. Beheizt wird bequem und effizient mit einer Gaszentralheizung, eine Alarmanlage schützt sie vor ungebetenen Gästen. Das Haus selbst bietet außer dem zentralen Eingangsbereich, wo sich das WC befindet, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer mit kleinem Schrankraum, einen Technikraum mit Waschmaschinenanschluss, einer offenen Küche mit Essbereich, welcher sich in einer Art Wintergarten befindet und einen direkten Ausgang auf die südseitige Terrasse hat, welche sich auf Wunsch bequem mit einem elektrischen Dach beschatten lässt. Das Wohnzimmer ist loftartig mit einer Höhe von bis zu 4 Meter und zum Essbereich hin offen, was für sehr viel Helligkeit sorgt und dem Haus ein besonderes Flair verleiht. Laut Auskunft des Obmannes des Kleingartenvereins ist das Haus ausbaubar auf 80m² Keller/50m² Erdgeschoß und 50m² Obergeschoß. Um diese Größe zu erreichen, muss das Erdgeschoß von 65m² auf 50m² reduziert werden, eine Aufstockung auf das bestehende Gebäude ist nicht erlaubt. Im Garten können Sie sich im Sommer im großen Pool abkühlen, eine Bewässerungsanlage kümmert sich derweil bequem um Ihre Pflanzen und den Rasen, neben dem üblichen Wasseranschluss hilft auf Wunsch ein Brunnen beim Wassersparen. Hinter dem Haus bietet ein Schuppen ausreichend Platz für Gartengeräte oder -utensilien, eine 2. Terrasse hinter dem Carport ist der ideale Schattenplatz für heiße Tage im Hochsommer. Die Einfahrt in die Kleingartensiedlung ist ausschließlich Anrainern vorbehalten, die neuen Eigentümer können sich also über sehr viel Ruhe freuen und befinden sich trotzdem mitten in Wien, unzählige infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in Gehweite dieser Immobilie, ein ganzjährig geöffnetes Schutzhaus nur ca. 100 Meter entfernt bietet neben täglichen Menüs auch herrliche Speisen a-la-carte an. Zur U3-Station Simmering sind es nur wenige Gehminuten, zum Autobus 69A nur wenige Schritte. Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten oder nach oben verändern kann. Sie haben weiteres Interesse an dieser Immobilie? Das sind die weiteren Schritte: - Bitte fragen Sie die gewünschte Immobilie über die folgende Anfragemaske an und geben Sie unbedingt Ihre Mailadresse, Ihren Namen und Ihre Telefonnummer an, nur dann können wir Ihre Anfrage bearbeiten und Sie kontaktieren und einen Besichtigungstermin vereinbaren! - Sie bekommen dann unverbindlich und automatisiert per Mail ein Immobilienangebot (Exposé und zusätzliche Unterlagen) zugesendet. - Bitte öffnen Sie dieses Angebot, indem Sie zuerst auf „Immobilienangebot sofort öffnen“ und danach auf „Angebot herunterladen“ klicken. - Danach kontaktieren wir Sie gerne telefonisch betreffend einer Besichtigung - Ihnen entstehen bei dieser Vorgangsweise keinerlei Kosten! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 125.4

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse Hei D

zwärmebe

darf: