

"IN RODAUN! --- WO SONST?"



01. Einfamilienhaus 1230 Wien

Objektnummer: 1626_26804

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1230 Wien |
| Baujahr: | ca. 1998 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Teil |
| Wohnfläche: | 138,42 m ² |
| Nutzfläche: | 138,42 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | D 116,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,54 |
| Kaufpreis: | 629.000,00 € |
| Infos zu Preis: | |

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

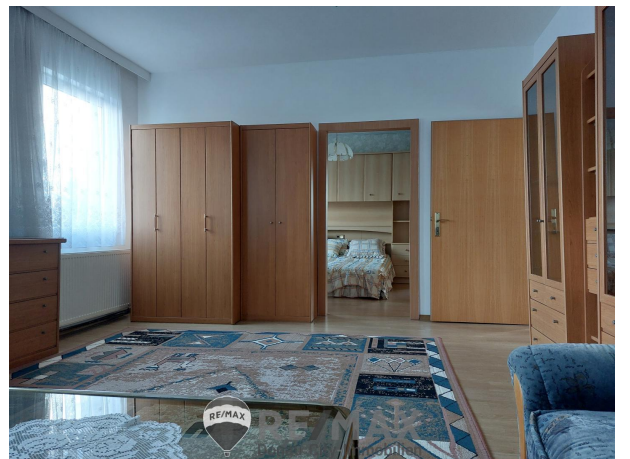
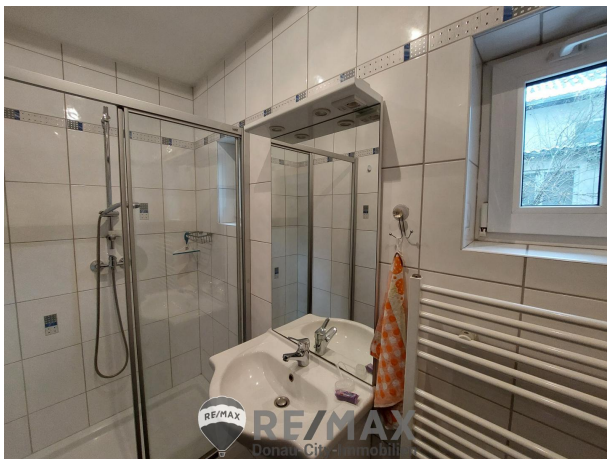
Ihr Ansprechpartner



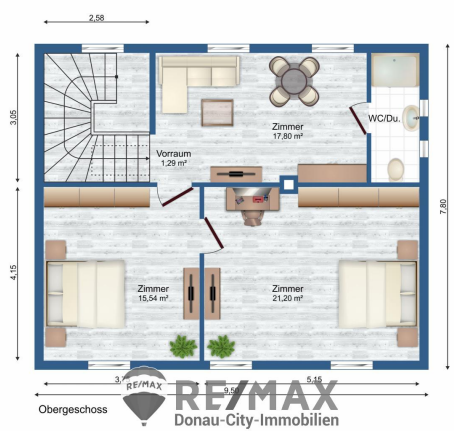
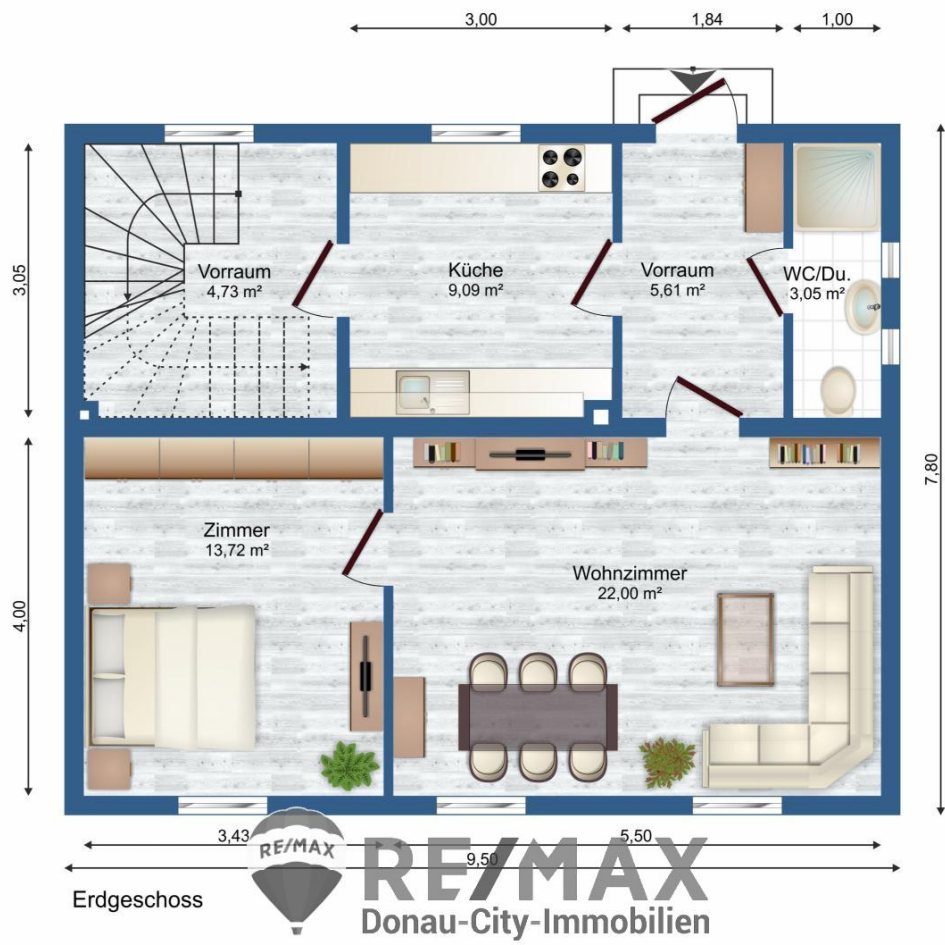
MMag. Günter Tuhy

RE/MAX Elite









Objektbeschreibung

IN RODAUN! --- WO SONST? Dieses sehr gut dimensionierte Einfamilienhaus mit südseitigem Garten in ausgezeichneter Rodauner Lage und Wiener Adresse wartet auf Sie! Ursprünglich in den 1950er-Jahren in solider Ziegelmassivbauweise mit 6 cm Vollwärmeschutzfassade errichtet, wurde es 1998 modernisiert und aufgestockt. In den letzten Jahren – insbesondere 2019 – erfolgten weitere Renovierungen, darunter neue Kunststofffenster, eine hochwertige Sicherheitseingangstür, ein Bramac-Dach, eine moderne Gasheizung mit Radiatoren sowie Laminat- und Fliesenböden. Das Raumangebot überzeugt mit großzügigen Zimmern und angenehmer Raumhöhe. Ein Keller? Nicht nötig! Denn im Garten gibt es auch ein gemauertes Gartenhaus mit zwei separat begehbaren Räumen und rund 24 m² Nutzfläche – samt neuem Dach! Direkt daneben lädt eine idyllische schattige Laube mit Weinranken zum Verweilen ein, während der liebevoll gepflegte Garten mit seiner sanften Südlage für Erholung pur sorgt. Der gepflegte Garten ist nach Süden ausgerichtet mit einer zum Haus abfallenden Neigung; die Terrassenflächen vor dem Haus und neben dem Gartenhaus sind eben. Sie brauchen Platz für Ihre Modelleisenbahn, eine Autorennbahn oder ein kreatives Hobby? Oder haben Sie Kinder im Teenageralter, die ihr eigenes Reich möchten? Dann wird Sie das Ausbaupotenzial des Dachbodens begeistern! Mit rund 70 m² Nutzfläche trotz Dachschrägen bietet er vielseitige Möglichkeiten. Die Lage in Rodaun ist ausgezeichnet: Das Einkaufszentrum Riverside ist nur etwa 1 km entfernt, der Bahnhof Liesing 1,25 km. Öffentlicher Verkehr – z.B. die Straßenbahnlinie 60 oder der Bus 60A sind bequem zu Fuß erreichbar, die Haltestellen für den Bus 255 Richtung Liesing oder Kaltenleutgeben sind noch näher. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote gibt es in Hülle und Fülle – und mit Kalksburg sowie Perchtoldsdorf quasi vor der Tür bleibt kein Wunsch offen. Also, worauf warten Sie noch? Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen sich begeistern! Ihr Wunschhaus wartet auf Sie in 1230, Ketzergasse 383! **Richtpreis: € 629.000,--*)** Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Anbot! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 116.0 kWh/(m²a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 1.54

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges C

amtenergieeffizien

z: