

**"VERKAUFT - 5 Zimmer mit Garten - nahe U2
Aspernstraße"**



VERKAUFT

Objektnummer: 1626_26818

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 1991
Wohnfläche:	122,00 m ²
Nutzfläche:	142,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 102,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Andrea Eisner

RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

H +43 660 / 77 22 320

F: 43 1/2644185

Objektbeschreibung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

"5 Zimmer mit Garten - nähe U2 Aspernstraße" Zum Verkauf steht ein charmantes Reihenhaus in Aspern, das durch seine ruhige und dennoch zentrale Lage überzeugt. Das Haus bietet fünf Zimmer und verfügt über einen wunderschönen, 100m² großen Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Die ideale Raumaufteilung umfasst ein einladendes Vorzimmer, ein separates Gäste-WC, einen praktischen Abstellraum sowie eine integrierte Garage mit einem zusätzlichen Stellplatz direkt vor der Tür. Der Wohnbereich ist gemütlich und bietet direkten Zugang zum Garten, der als grüne Oase mitten in der Stadt fungiert. Im ersten Obergeschoss befindet sich der großzügige Ess- und Wohnbereich, der durch seine offene Gestaltung und die großen Fensterfronten besonders viel Tageslicht hereinscheinen lässt. Diese helle und freundliche Atmosphäre schafft einen einladenden Raum für gesellige Abende und entspanntes Wohnen. Der zweite Stock des Hauses umfasst drei geräumige Schlafzimmer, die genügend Platz für die ganze Familie bieten. Ein Badezimmer mit Badewanne und einem praktischen Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort und rundet das Angebot perfekt ab. Dieser Bereich des Hauses bietet einen idealen Rückzugsort für jedes Familienmitglied. Das Haus wird mit Fernwärme beheizt, was sowohl den Wohnkomfort als auch die Nachhaltigkeit erhöht. Diese moderne Heizlösung sorgt für eine gleichmäßige und zuverlässige Wärmeversorgung in allen Räumen. Alles, was Sie für ein bequemes Leben brauchen, ist in unmittelbarer Nähe. Ein Billa-Supermarkt ist nur zwei Minuten zu Fuß entfernt, ebenso die Autobusstation 97A, die Sie in wenigen Minuten zur U2 bringt. Auch Straßenbahn und weitere Buslinien sind schnell erreichbar. Familien freuen sich über einen großen Spiel- und Fußballplatz in der Nähe – der perfekte Ort, um das Leben in vollen Zügen zu genießen! Renovierungsbedürftig, aber voller Potenzial: Gestalten Sie dieses Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen. Mit idealer Lage und allen wichtigen Einrichtungen in der Nähe bietet es die perfekte Basis für Ihr individuelles Zuhause. Jetzt zugreifen und Wohnträume verwirklichen! Garage und Abstellplatz vor der Türe was will man mehr?

Reparaturrücklage Stand Dezember 2024 --> € 141.914,14 **Kaufpreis: € 499.000,--** Der

Vermittler ist als Doppelmakler tätig! **"5 Rooms with Garden - Near U2 Aspernstraße"** For sale is a charming townhouse in Aspern, which stands out for its quiet yet central location. The house offers five rooms and boasts a beautiful 100m² garden, perfect for relaxation and enjoyment. The ideal layout includes an inviting entrance hall, a separate guest toilet, a practical storage room, and an integrated garage with an additional parking space directly in front of the door. The living area is cozy and provides direct access to the garden, which serves as a green oasis in the middle of the city. On the first floor, there is a spacious dining and living area, which, thanks to its open design and large windows, allows plenty of daylight to flood in. This bright and friendly atmosphere creates an inviting space for social evenings and relaxed living. The second floor of the house comprises three spacious bedrooms, providing ample space for the entire family. A bathroom with a bathtub and a practical washing machine connection offers additional comfort, perfectly rounding off the offer. This part of the house provides an ideal retreat for each family member. The house is heated with district heating, which enhances both living comfort and sustainability. This modern heating solution ensures even and reliable warmth in all rooms. Everything you need for comfortable living is within

close proximity. A Billa supermarket is just a two-minute walk away, as is the 97A bus station, which connects you to the U2 in just a few minutes. Tram and other bus lines are also easily accessible. Families will appreciate the large playground and football field nearby—the perfect place to fully enjoy life! In need of renovation but full of potential: Customize this house to your liking. With its ideal location and all essential amenities nearby, it offers the perfect foundation for your individual home. Act now to realize your living dreams! Garage and parking space in front of the door—what more could you want? Repair fund balance as of December 2024 --> € 141.914,14 **The price is € 499,000.** The broker is acting as a dual agent. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 102.

wär 0 kW

meb h/(m²

edarf a)

:

Klas D

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 1.62

or G

esa

mten

ergie

effizi

enz:

Klas C

se F

aktor

Gesa

mten

ergie

effizi

enz: