

**"DAVE! Jö schau! Liegenschaft Lobau!"**



1 Liegenschaft Lobau 1220

**Objektnummer: 1626\_26905**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1957
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 199,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Babitsch**

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien















RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

RE/MAX  
DCI  
Donau-City-Immobilien

RE/MAX Gebrauchtimmobilien  
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage  
zu Ihrer Haushalts-/Eigentumversicherung

RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

GENERALI

# RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

RE/MAX  
Haushalts-/Eigenheimversicherung

Donau-City Immobilien

GENERALI

## Objektbeschreibung

**"DAVE- Jö schau! Schöne Liegenschaft an der Lobau!" DAVE - Digitales Angebotsverfahren!** Die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien! Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#) Dieses attraktive Eck-Grundstück mit einem entzückenden Häuschen aus den 50er Jahren - mit angebaute Garage Baujahr 1995 - welches liebevoll in Schuss gehalten wurde, bezaubert vor allem durch die traumhafte Lage ganz nahe bei der Lobau! Der herrliche Garten mit Terrasse nach Südwesten, welche von einem Marillenbaum geziert zu gemütlichem Beisammensein einlädt liegt direkt vor dem Hauseingang. Man betritt das Haus vom seitlichen Vorzimmer aus und kommt an Bad mit Dusche, Waschbecken und WC vorbei und gelangt am Stiegenhaus vorbei in die Küche mit Einbaumöbeln inkl. Geräte wie Herd, Kühlschrank, Spüle etc. und einer netten Ecksitzbank gegenüber vom Kamin. Daneben befindet sich das Wohnzimmer mit Couch und Tisch, Sideboard und Kasten und Fenster nach Westen. Das Schlafzimmer ist mit Doppelbett und Kasten ausgestattet und hat das Fenster nach Osten. Den Stiegenaufgang hinauf kommt man zu zwei weiteren Schlafzimmern und Dachboden-Stauraum in den Dachschrägen. Es gibt überall Rollläden und teilweise Fliegengitter bei den Fenstern. Geheizt wird mit einer Gastherme. Leider ist der Keller besonders auf der Seite nach Osten sehr feucht und muss unbedingt saniert werden. Auch ein kompletter Neubau ist möglich. Man ist verkehrstechnisch gut angebunden - mit den Bussen 98A und 88B kommt man rasch zur U2 Aspernstrasse bzw. Aspern Seestadt mit ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Schulen usw. - wie auch in Essling direkt. Mit dem Auto erreicht man in 15 Min. den Verkehrsknoten Kaisermühlen mit den Autobahnen A22 und A23. Auch UNO und U1 sind dann nicht mehr weit. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten sich nahe dieser gepflegten Gartensiedlung mit Spaziergängen, Wanderungen, Radfahrten in der Lobau und bei der neuen Donau und Mühlwasser, wo man im Sommer auch baden kann. Je schneller Sie einen Besichtigungstermin anfragen, desto eher haben Sie die Chance diese großartige Gelegenheit zu nützen und diese schöne Liegenschaft zu erwerben! **Der DAVE-Richtpreis beträgt € 499.000,--. Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt. \*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem \*) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Anbotes!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärm 199.0  
ebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeiD  
zwärmebe  
darf:  
Faktor Ge 2.19  
samtenerg  
ieeffizienz:  
Klasse E

Faktor Ge  
samtenerg  
ieeffizienz: