

## Einfamilienhaus mit Potenzial in Essling



Haus\_Straßenansicht

**Objektnummer: 3118\_365**

**Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1972
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 276,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,34
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Wild**

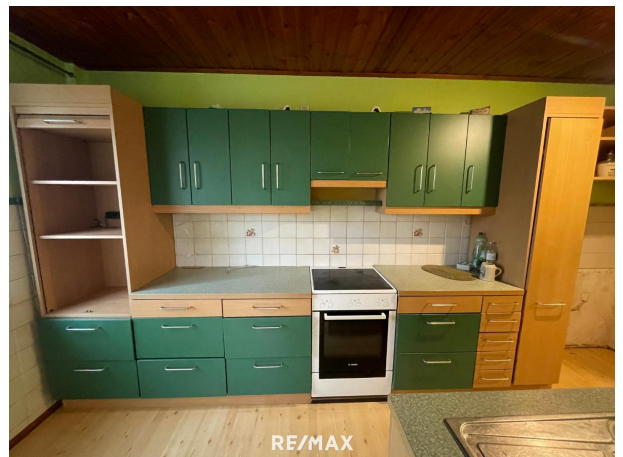
RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10

























## Objektbeschreibung

**Auf 517 m<sup>2</sup> Grund wartet ein Einfamilienhaus in renovierungsbedürftigen Zustand auf Veränderung!** In einer wunderschönen ruhigen Einfamilienhaussiedlung in Wien Donaustadt im Ortsteil Essling, steht dieses Einfamilienhaus zum Verkauf. Es wurde im Jahr 1972 errichtet, 2017 wurden die Fenster sowie die Innentüren erneuert. Im Obergeschoss befindet sich ausschließlich ein großes Zimmer mit Kamin. Das Untergeschoss gliedert sich aus der Küche mit kleiner Essecke sowie einem rollstuhlgerechten Badezimmer mit WC. Zwei weitere Zimmer warten noch auf ihre Nutzung. Jedes Fenster verfügt über mechanische Außenjalousien. Die Garage und der naturbelassene Garten runden das Angebot ab. Die Öl-Heizung ist defekt und wartet auf Reparatur oder Ausbau. **Raumaufteilung:** \* großes Zimmer mit Kamin (1.Stock) \* Badezimmer mit WC \* Küche mit kleinem Essbereich ( \* zwei weitere Zimmer \* Garage **Öffentliche Verkehrsanbindung & Infrastruktur:** Der Linienbus 98A befindet sich 2 Gehminuten entfernt und gewährleistet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung zur U2 Aspernstraße. Mit der U-Bahn gelangt man in 13 Minuten in der Wiener Innenstadt (Praterstern). Das Einkaufszentrum Marchfeldcenter mit BILLA PLUS, Hofer, Penny, BIPA sowie Modegeschäften und sonstigen Einkaufsmöglichkeiten und die Seestadt Aspern sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Die sehr gute Infrastruktur mit Supermärkten, Ärzten, Apotheke, Trafiken, Banken, Kindergärten und Schulen machen diese Immobilie besonders attraktiv. Die nahe gelegenen Donauauen bieten Ruhe und Entspannung in intakter Natur. Viele gepflegte Wege laden zum Wandern und Radfahren ein, die Lobau ist ein Eldorado zum Schwimmen. **Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Vor- und Nachnamen, der Kontaktdaten und der aktuellen Adresse des jeweiligen Interessenten bearbeiten können. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.**Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 276.0 kW  
mebedarfh/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse H G

eizwärm

ebedarf:

Faktor G 3.34

esamten

ergieeffiz

ienz:

Klasse F

Faktor G

esamten

ergieeffiz

ienz: