

"Viel Platz zum Wachsen und Gedeihen für die ganze Familie!"



1. Einfamilienhaus 1220 Wien

Objektnummer: 1626_24877

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 1920
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	G 233,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,46
Kaufpreis:	548.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Dimitri Grabar

RE/MAX Mödling



Vorgarten

Garten



Keller







Objektbeschreibung

"Viel Platz zum Wachsen und Gedeihen für die ganze Familie!" Stellen Sie sich vor, wie Ihre Kinder in einem weitläufigen Garten spielen, während Sie unter einem blühenden Baum sitzen und den Duft von frischen Blumen genießen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein wahrhaftes Gartenparadies, perfekt für Familien, die sich nach Ruhe und Entfaltung sehnen. Die Verbindung zur Natur ist überall spürbar, durch die großen Fenster, die den Blick ins Grüne freigeben und durch den direkten Zugang zum Garten, der als Erweiterung Ihres Wohnraums dient. Der weitläufige Garten lädt zu Abenteuern ein – sei es ein Platz für ein Baumhaus, ein eigener Gemüsegarten oder einfach ein ruhiges Plätzchen zum Entspannen und Träumen. Dieses charmante zweigeschossige Einfamilienhaus mit 140 m² und 5 Zimmern bietet eine Fülle von Möglichkeiten für Ihre Gestaltungswünsche. Das ca. 1920 erbaute Haus wurde durch ein revitalisiertes Dachgeschoss aus ca. 1966 ergänzt. **Besondere Merkmale:**

- Direkten Zugang zum ca. 850 m² Garten mit ca. 30 m² Terrasse und ca. 1.072 m² Grundfläche.
- Eine Küche, zwei Vorräume, ein Flur, ein Abstellraum, ein Badezimmer und ein WC.
- Das Haus verfügt über eine Gasheizung im Erdgeschoss.
- Option für eine elektrische Heizung im Obergeschoss.
- Zusätzlicher Kellerraum: ideal als Lager oder für Weinliebhaber.
- Eine im ca. 1994 errichtete Garage, eine Werkstatt und ein Geräteschuppen.

Einzigartige Lage: Erkunden Sie die wunderschöne Natur der Lobau und genießen Sie Freizeitmöglichkeiten. Das Marchfeld Center mit vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangeboten ist nur ca. 4 Minuten mit dem Auto entfernt. Nur ca. 13 Gehminuten entfernt befinden sich ein BILLA für Ihren täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken in der Nähe. Die Bushaltestelle 98A ist nur wenige Schritte entfernt, und die U-Bahnstationen der Linie U2 sind leicht erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch die Buslinien: 26A, 88A, 88B, 99A und 99B. Mit dem Auto profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Verkehrspunkten wie A22, A23 und Hauptverkehrsstraßen, was eine bequeme Anbindung an die umliegenden Stadtviertel ermöglicht. **Richtpreis nur: € 548.000*** Hier finden Sie den perfekten Ort, um Ihre Wurzeln zu schlagen und gemeinsam als Familie zu wachsen. Sind Sie bereit, dieses traumhafte Familienheim zum Leben zu erwecken? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie viel Platz zum Wachsen und Gedeihen hier wirklich steckt! ***)Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärm 233.0

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse HeiG

zwärmebe

darf:

Faktor Ge 3.46

samtenerg

ieeffizienz:

Klasse F

Faktor Ge

samtenerg
ieeffizienz: