

## **Wunderschönes Einfamilienhaus / Pool / Großes Grundstück**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609\_41892**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	83,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	696.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

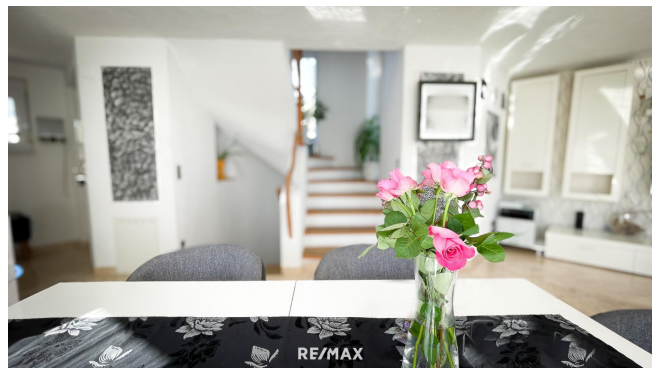
## Ihr Ansprechpartner

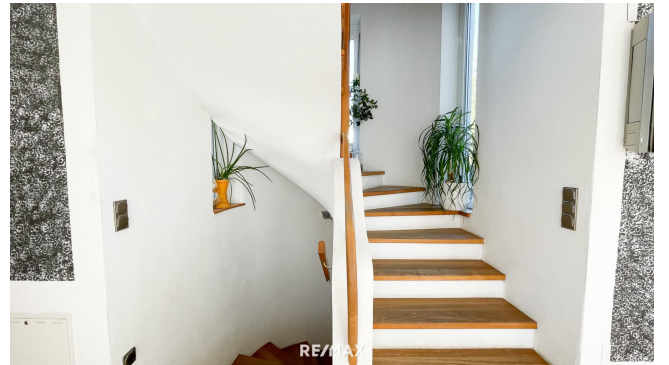


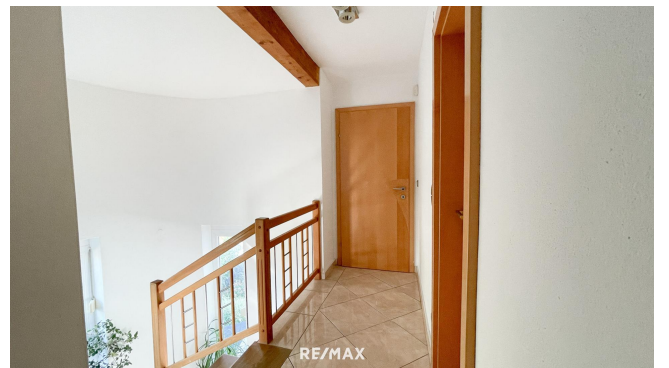
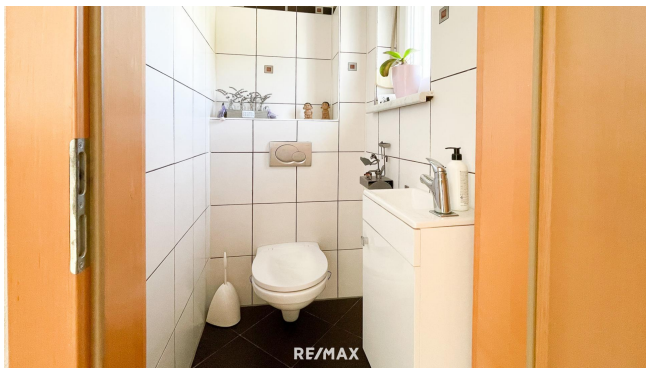
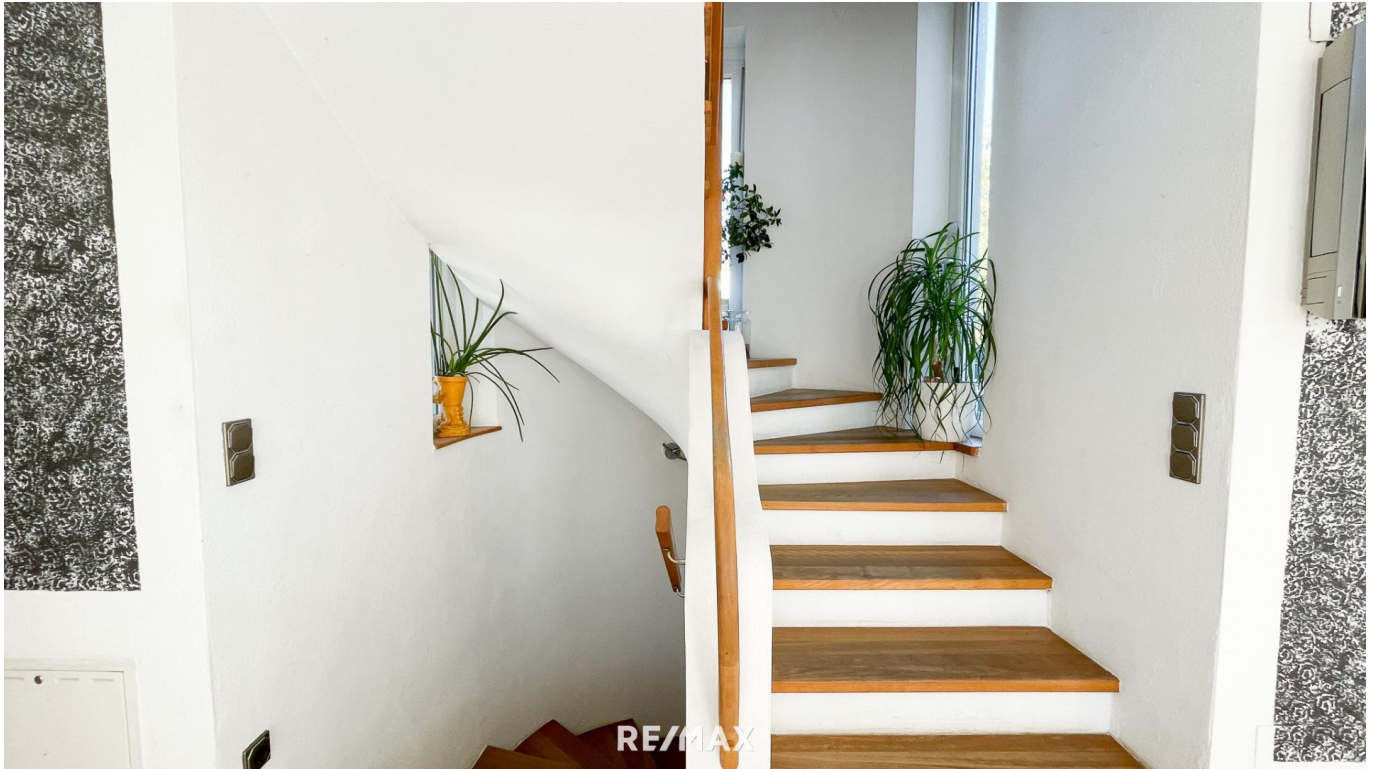
**Alexandra Fellner**













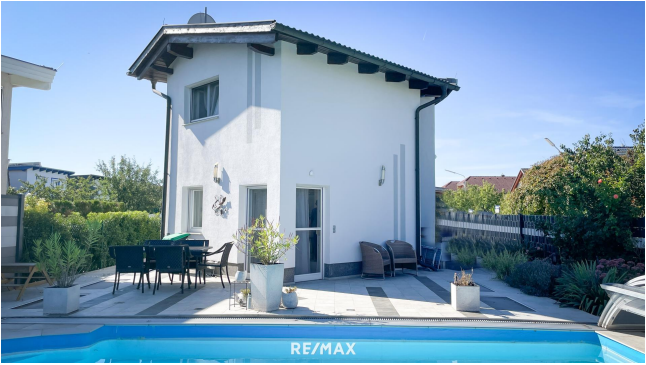




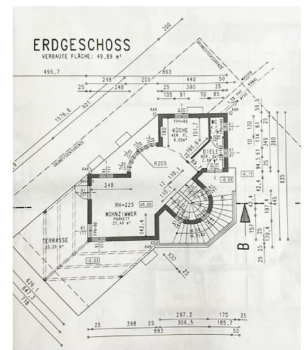


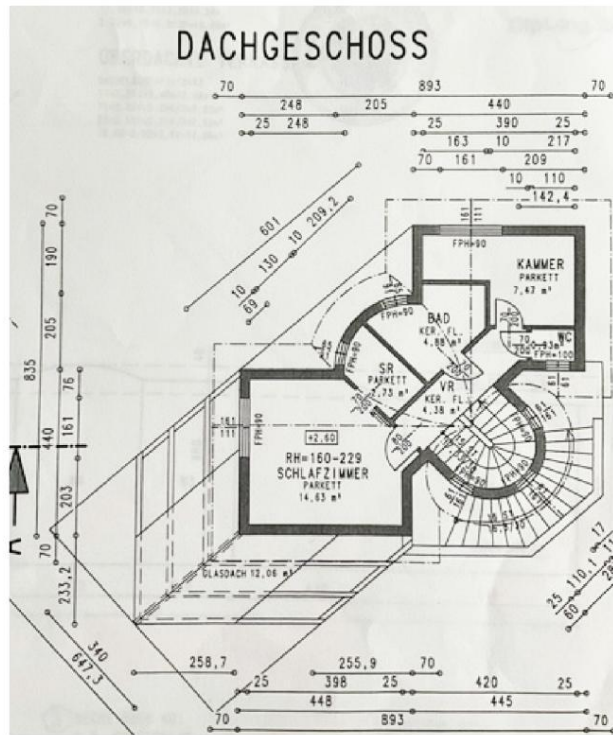








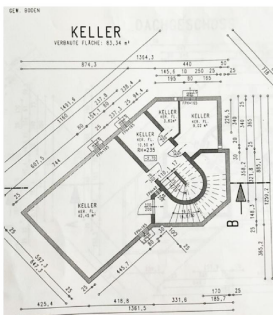




## 1220 Wien, Einfamilienhaus

Kleingartenwidmung  
 Grundstücksgröße: 571 m<sup>2</sup>  
 5 Zimmer  
 2 Bäder  
 3 Toiletten

Alexandra FELLNER  
 a.fellner@remax-first.at  
 069911976336



## 1220 Wien, Einfamilienhaus

Alexandra FELLNER  
 a.fellner@remax-first.at  
 069911976336



Kleingartenwidmung  
 Grundstücksgröße: 571 m<sup>2</sup>  
 5 Zimmer  
 2 Bäder  
 3 Toiletten



## Objektbeschreibung

Wundervolles Einfamilienhaus mit Pool, großen eigenen Garten (Kleingartenwidmung) und noch zusätzlicher gemeinschaftlicher "riesengroßer" Gartennutzung mit direkter Verbindung vom Grundstück, läßt keine Wünsche für Familienwohndidylle offen. Genießen Sie Freiraum, Ruhe, Badespaß und Natur pur mit perfekter naheliegender Infrastruktur - Seestadt Aspern, Gewerbepark Stadlau, Donauzentrum und vieles mehr... einfach die perfekte familiäre Atmosphäre in einer wundervollen, ruhigen Kleingartensiedlung! Wichtig anzumerken ist, dass dies nur die Widmung betrifft, aber das Grundstück sowie das Haus keinem VEREIN unterliegen und zugehörig sind! **Die Highlights auf einen Blick: \* Garten ca. 571 m<sup>2</sup> - Kleingartenwidmung - KEIN VEREIN! \* zusätzliche Nutzung Gemeinschaftsgarten - direkte Verbindung durch Garten \* Pool mit Überdachung im Garten \* angenehme Raumaufteilung \* Fußbodenheizung in jedem Geschoß - extra regelbar \* Klimaanlage \* Alarmanlage \* Fenster mit 2-fach Verglasung \* Sicherheitseingangstüren \* Brennwertgerät / Gas \* Jalousien - Rollos mit Fliegengitter Erdgeschoß mit ca. 35 m<sup>2</sup> + Nord-Ost-Terrasse ca. 33 m<sup>2</sup> großer Wohn-Essraum (ca. 29 m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die Terrasse mit Gartenblick offene Küche - komplett eingerichtet mit Siemensgeräte wie Geschirrspüler, Induktionsfeld, Backrohr, Mikrowelle zentraler Vorraum mit Zugang zu Wohnraum und extra Toilette mit Handwaschbecken **Obergeschoß ca. 35 m<sup>2</sup>** 1 Schlafzimmer Bad mit Dusche Extra Toilette Umkleideraum (hier befindet sich auch das Heizsystem) **Wohnkeller mit 83 m<sup>2</sup>** Vorzimmer mit zentraler Raumaufteilung 3 mögliche Schlafzimmer Badezimmer mit Dusche und Möglichkeit für Badewanne (Anschluß vorhanden) Extra Toilette Waschküche 2 Abstellräume Extra Ein- und Ausgangsmöglichkeit **Lage/Umgebung/öffentliche Anbindung** Buslinie 24 A mit Anschlußmöglichkeit U1 Straßenbahnlinie (ca. 7 Gehminuten entfernt) mit Anschlußmöglichkeit U2 Ca. 5 Gehminuten entfernt Penny Markt und Bipa, ca. 3 Autominuten entfernt erreicht man Billa, Lidl, Hofer, dm, Trafik und Apotheke Schulen, viele Kindergärten im Umfeld Erholungsgebiet Nationalpark Donau-Auen / Lobau sowie Blumengärten Hirschstetten, sowie ein Badeteich befinden sich in der Umgebung (5 Gehminuten) Kaufpreis Wohnung: € 696.000,-- Käuferprovision: 3% + 20% USt. ----- **RECHTLICHE HINWEISE:****

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung. Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz). Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig. Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein. Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr! Es wird auf ein bestehendes Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen.

---

---