

"Familien - Idylle"



EG_WZ_1_1

Objektnummer: 1626_26464

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 1978
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	108,53 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 157,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,24
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Ing. Robert Ras

RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien









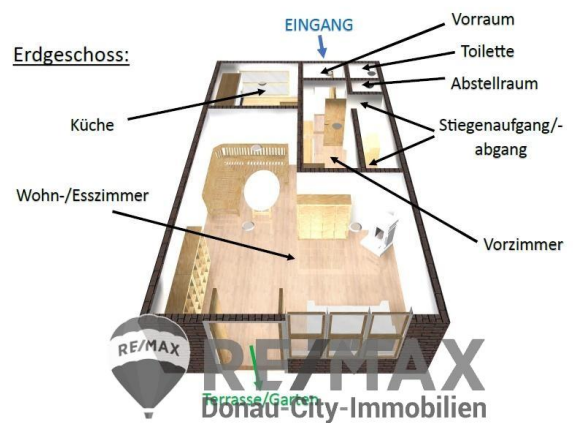




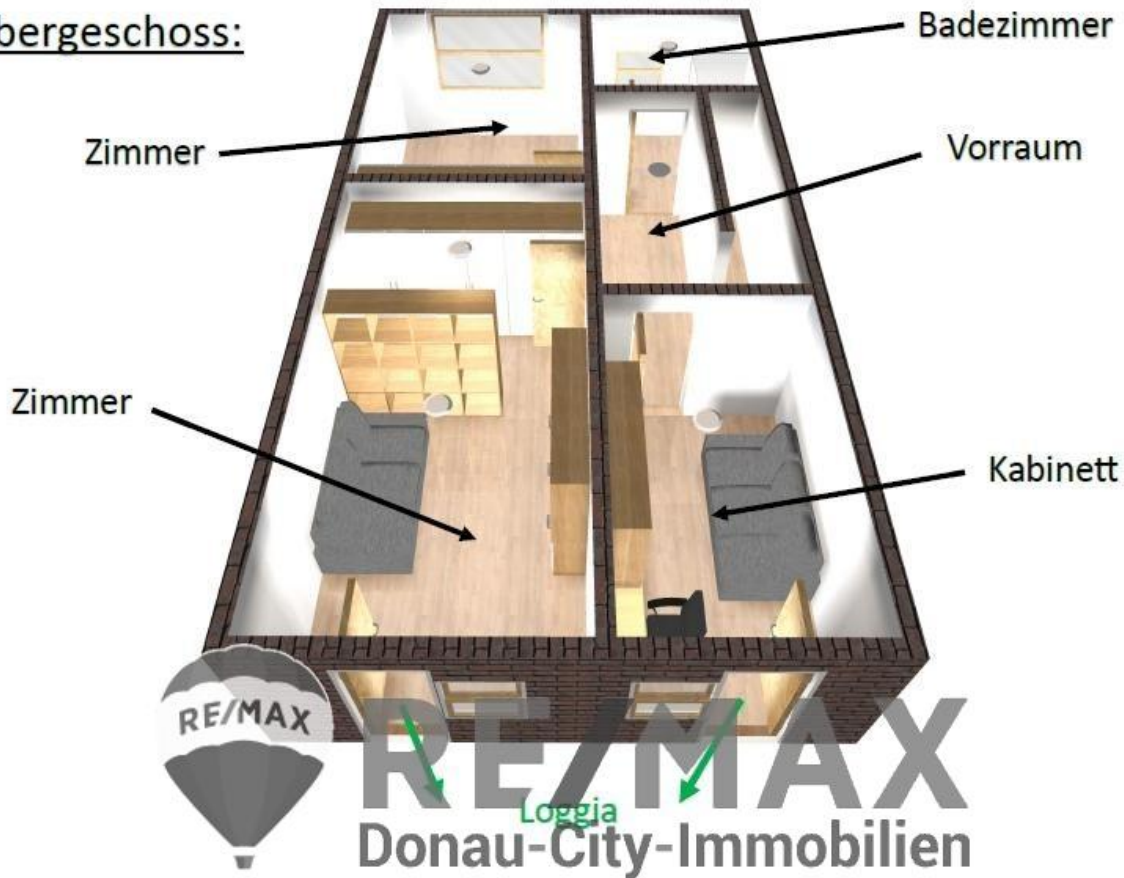




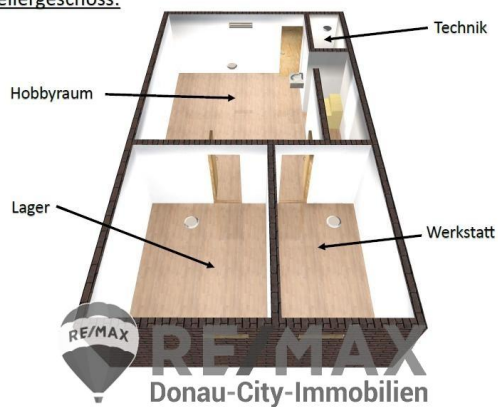




Obergeschoss:



Kellergeschoss:



RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
und Klimaanlage

RE/MAX
zu Ihrer Haushalts-/Eigentumsversicherung
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

GENERALI

Objektbeschreibung

"4 Zimmer Reihenhaus in gefragter Gegend" Dieses ca. 1978 erbaute Reihenhaus, verfügt über ca. 108m² Wohnfläche, einem ca. 82m² großen Garten mit einer ca. 12m² Terrasse, ist mit ca. 54m² voll unterkellert und liegt in einer der familienfreundlichsten Gegenden des 22. Wiener Gemeindebezirks. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Trotz der zentralen Lage befindet sich diese Immobilie in einer ruhigen Seitenstraße, sodass Sie nach getaner Arbeit von der Hektik des Alltags in Ihrem Garten Zeit zum Entspannen finden! Über wenige Stufen gelangen Sie zur Eingangstüre dieses Reihenhauses. Im Erdgeschoß gibt es einen kleinen Vorraum/Windfang (ca. 2m²) mit Gästetoilette (ca. 1m²), ein zentrales Vorzimmer (ca. 7,2m²) mit Garderobe, einen ca. 1m² großen Abstellraum, eine vollausgestattete EWE-Küche (ca. 8,7m²) sowie ein ca. 33,4m² großes Wohn-/Esszimmer mit Kamin und Ausgang auf die Terrasse. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss, in welchem sich ein ca. 6,6m² großer Vorraum, zwei Schlafzimmer (ca. 12,7 und 18,8m²), ein Badezimmer (ca. 5,9m²) mit Dusche und Toilette sowie ein Kabinett mit ca. 10,8m² befindet. Das Kabinett als auch das größere Schlafzimmer sind von außen über eine Loggia (7,58m²) miteinander verbunden. Der Dachstuhl wurde noch nicht ausgebaut und könnte daher entweder als zusätzliche Wohn- oder Lagerfläche genutzt werden. Im beheizten Kellergeschoss befindet sich ein ca., 28,5m² großer Hobbyraum, eine ca. 10,5m² Werkstatt, ein ca. 12,7m² großes Lager sowie ein Technikraum (ca. 2,3m²) mit der Therme und allen Zuleitungen. Die Betriebskosten belaufen sich auf EUR ca. 700,- pro Monat inkl. EUR ca. 261,- für Heizung und Warmwasser sowie einem Stellplatz. Entfernungen: ca. 190 - 840m Nahversorgung, Gastronomie, Kinderbetreuung, Schule, Arzt, Apotheke, Bus (94A), Straßenbahn (25), Schnellbahn (S80) ca. 1,2km bis 2km U-Bahn (U1-Kagran), Post, Bank **Der Richtpreis NUR € 550.000,--** Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 110.000,--/monatlich € 2.200,-- *)**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! !!!** So eine Gelegenheit bietet sich nicht oft, daher schnell zuschlagen und einen Besichtigungstermin vereinbaren!!! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 157.0 kWh/(m²a)

Klasse E

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene5.24

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges G

amtenergieeffizien

z: