

**"Ihr neues Zuhause: 4-Zimmer-Reihenhaus in bester Lage"**



EG\_WZ\_1\_5

**Objektnummer: 1626\_26464**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	108,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 157,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,24
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Robert Ras**

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien











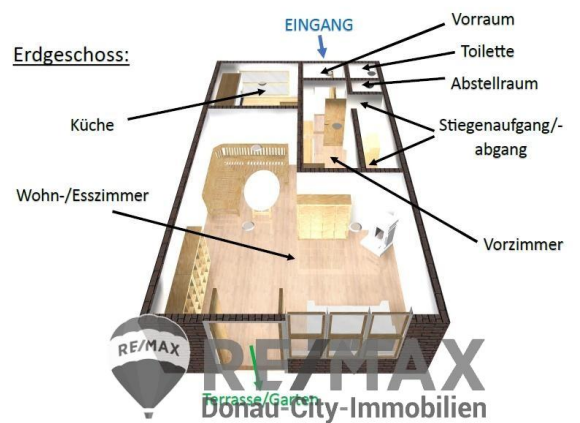




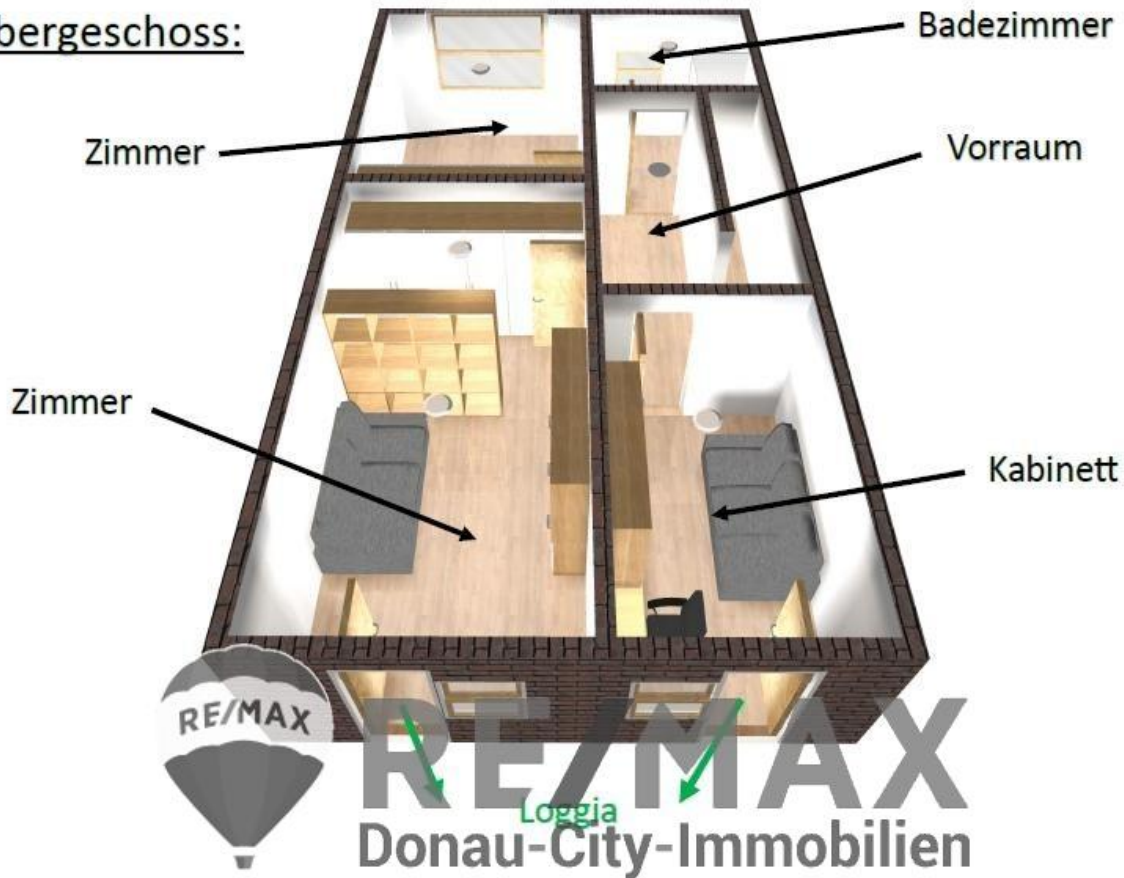




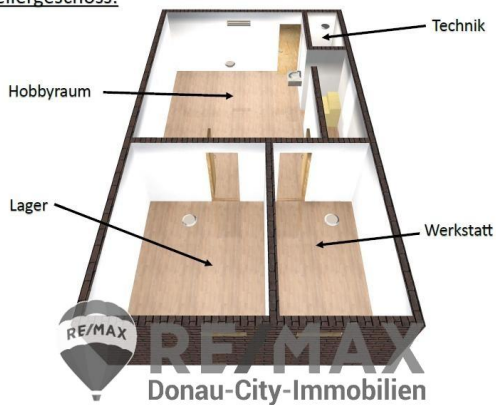




Obergeschoss:



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

**"Ihr neues Zuhause: 4-Zimmer-Reihenhaus in bester Lage"** Dieses ca. 1978 erbaute Reihenhaus, verfügt über ca. 108m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem ca. 82m<sup>2</sup> großen Garten mit einer ca. 12m<sup>2</sup> Terrasse, ist mit ca. 54m<sup>2</sup> 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. 2m<sup>2</sup>) mit Gästetoilette (ca. 1m<sup>2</sup>), ein zentrales Vorzimmer (ca. 7,2m<sup>2</sup>) mit Garderobe, einen ca. 1m<sup>2</sup> großen Abstellraum, eine vollausgestattete EWE-Küche (ca. 8,7m<sup>2</sup>) sowie ein ca. 33,4m<sup>2</sup> großes Wohn-/Esszimmer mit Kamin und Ausgang auf die Terrasse. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss, in welchem sich ein ca. 6,6m<sup>2</sup> großer Vorraum, zwei Schlafzimmer (ca. 12,7 und 18,8m<sup>2</sup>), ein Badezimmer (ca. 5,9m<sup>2</sup>) mit Dusche und Toilette sowie ein Kabinett mit ca. 10,8m<sup>2</sup> befindet. Das Kabinett als auch das größere Schlafzimmer sind von außen über eine Loggia (7,58m<sup>2</sup>) 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., 28,5m<sup>2</sup> großer Hobbyraum, eine ca. 10,5m<sup>2</sup> Werkstatt, ein ca. 12,7m<sup>2</sup> großes Lager sowie ein Technikraum (ca. 2,3m<sup>2</sup>) 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 € 499.000,--** 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/(m<sup>2</sup>a)

Klasse E

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene5.24

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges G

amtenergieeffizien

z: