

Attraktives Einfamilienhaus mit Pool und großem Garten.



Stockhaus

Objektnummer: 2434_2027

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fabriksgasse 3
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2435 Wienerherberg
Baujahr:	ca. 1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,00 m ²
Nutzfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	35,00 m ²
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

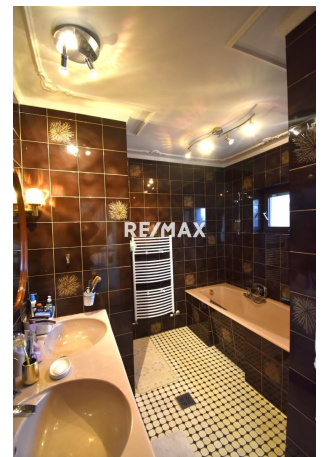
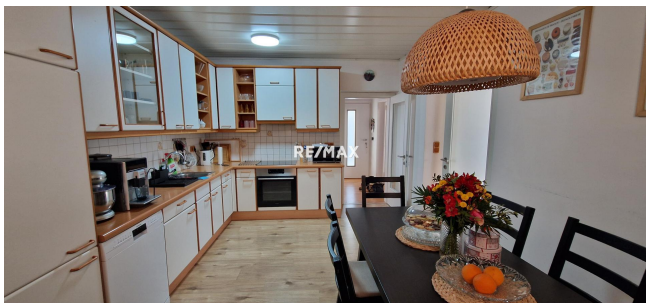
Ihr Ansprechpartner



Wolfgang STERN

RE/MAX Vital
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat















Objektbeschreibung

Objektbeschreibung: Dieses großzügige Einfamilienhaus aus den späten 1980er Jahren in Wienerherberg besticht durch seine perfekte Lage, hochwertige Ausstattung und das beeindruckende Grundstück von ca. 700 m². Es bietet auf einer Wohnfläche von ca. 170 m² viel Platz für eine Familie. Der gepflegte Garten mit einem Pool sowie einer Gartenhütte sorgt für Erholung und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Tür. Das Haus wurde mit Liebe zum Detail gestaltet und bietet auf zwei Etagen ausreichend Raum für komfortables Wohnen.

Raumaufteilung: Erdgeschoss: Vorzimmer: hell und funktional, mit schönem geschwungenen Treppenaufgang Küche: Eine moderne und gut ausgestattete Küche mit allen nötigen Elektrogeräten und ausreichend Stauraum. Bad: Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über eine Dusche und über eine Wanne. Wohnzimmer: Ein helles und großzügiges Wohnzimmer mit viel Platz für eine gemütliche Einrichtung WC: Ein separates WC

Obergeschoss: Schlafzimmer 1: Das Hauptschlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet genügend Raum für ein großes Bett und einen Schrankbereich. Schlafzimmer 2: Ein weiteres großes Schlafzimmer, das ebenfalls vielseitig genutzt werden kann. Schlafzimmer 3: Ein weiteres kleineres Schlafzimmer, das ebenfalls vielseitig genutzt werden kann. Schlafzimmer 4: Ein weiteres Zimmer, ideal als Kinderzimmer oder Büro nutzbar mit Galerie für ein zusätzliches Bett. Bad: Das brandneue Badezimmer im Obergeschoss verfügt über ebenso über eine Dusche, über eine Wanne und hochwertige Ausstattung. Wohnfläche: ca. 170 m² Grundfläche: ca. 700 m² Keller: Ein kleiner, aber funktionaler Kellerraum mit ca. 35 m², ideal für Lagerung und Stauraum. Dort befindet sich auch die Gastherme. Ebenso gibt es einen kleinen Schlupfdachboden für zusätzlichen Stauraum Garten: Zweifellos ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der riesige, liebevoll gepflegte Garten, der viel viel Platz für Freizeitaktivitäten bietet. Besonders hervorzuheben ist der private Pool, der im Sommer für Entspannung sorgt. Gartenhütte: Eine praktische Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum oder kann als Rückzugsort genutzt werden. Bauweise: Das Haus wurde in solider, langlebiger Bauweise errichtet und entspricht modernen Wohnstandards. Lage: Die ruhige, grüne Lage in Wienerherberg kombiniert die Ruhe einer Wohngegend mit guter Anbindung an die Umgebung. Helle und großzügige Räume schaffen ein offenes und einladendes Ambiente. Durch die ruhige Lage eignet sich das Haus perfekt für Familien, die ein harmonisches Zuhause in grüner Umgebung suchen. Reparaturen: Vor etwa 8 Jahren wurden die Regenrinnen getauscht und alle Böden, Parkett, Laminat und Fliesen neu verlegt. Vor 2 Jahren wurden neue Innentüren und eine neue Eingangstüre installiert, sowie das Bad und WC im Obergeschoss komplett neu gestaltet. Vor etwa 8 Jahren wurde auch ein neuer Vollwärmeschutz geschaffen. Lage: Das Objekt liegt in grüner und ruhiger Lage in Wienerherberg, einer Gemeinde zwischen Schwadorf und Ebergassing. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheke, Banken, Post, Restaurants) sind entweder im fußläufig erreichbaren Ortszentrum oder in den umliegenden Ortschaften zu finden. Gleich neben der Haus gelegen ist ein schöner Spielplatz und in unmittelbarer Nähe befindet sich ein Zugang zu einer Grünanlage am Fluss Fischa mit Rad- und Spazierwegen. Die Stadtgrenze von Wien ist nur etwa 20 min mit dem Auto entfernt. Mit dem Regionalbus gelangt man rasch nach Simmering und von dort aus auch öffentlich in etwa 50 min ins Wiener Stadtzentrum

Kaufbedingungen: Kaufpreis: 450.000 EUR Kaufnebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (entfällt bei Kauf des Objekts und Nutzung als Hauptwohnsitz) 3,0 % Maklerhonorar + 20% USt. 1,8 % Vertragserrichtungskosten + 20% USt. + Barauslagen allfällige Finanzierungskosten + Eintragungsgebühr Grundbuch Die Gemeindkosten betragen zur Zeit ca. 80 EUR / Monat Bitte prüfen Sie vorab die Möglichkeit Ihrer Finanzierbarkeit nach nachstehenden Kriterien: - 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis - Tilgungsrate max. 40% des Haushaltseinkommens - max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung Ich freue mich schon auf eine gemeinsame Besichtigung und stehe für Fragen jederzeit zur Verfügung! Nähere Details erfahren Sie bei Ihrer persönlichen Besichtigung! Bezug ab 1.8.2025 möglich.

Interesse am Maklerberuf? Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK am Samstag 12.04.2025, um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat. Info: office@remax-vital.at oder 01/70 70 900.