

**"SPLITCH! Splash! WOHNEN, SCHWIMMEN und
Genießen!"**



01 Exposé Außenansicht

Objektnummer: 1626_26491

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Baujahr:	ca. 1950
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	4
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 174,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	300.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner

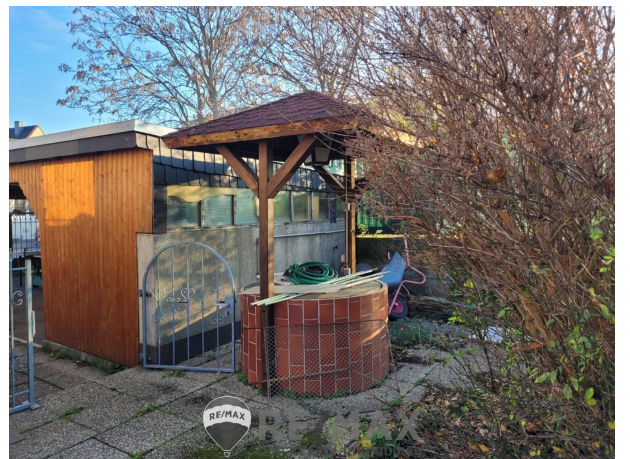


Mag. Christian Hodous

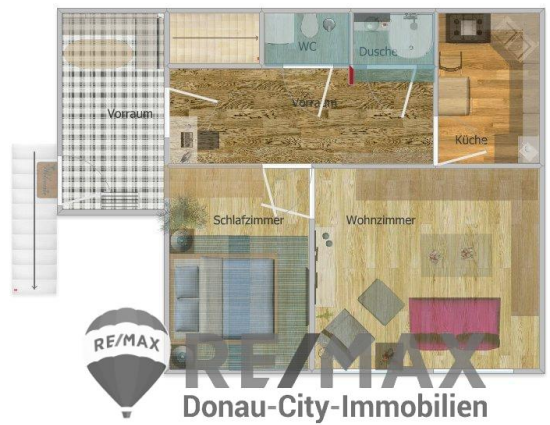
RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

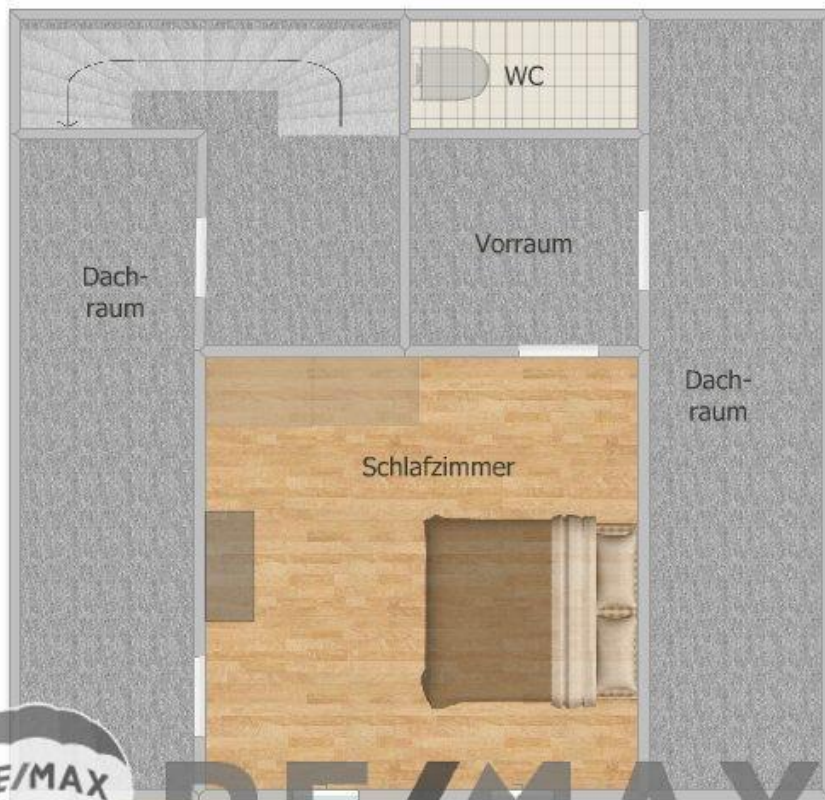
H +43 681 846 16 519











RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

GENERALI

Objektbeschreibung

"SPLITCH! Splash! WOHNEN, SCHWIMMEN und Genießen!" OPEN HOUSE-Besichtigung mit Einzelterminen am Samstag, den 11. Jänner 2025 in der Zeit von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr! Um Voranmeldung wird gebeten. Nützen Sie die Möglichkeit Ihren Wunschtermin online zu buchen! Zum Verkauf gelangt ein in den 50er Jahren erbautes, und in den 90er Jahren revitalisiertes Einfamilienhaus mit zirka 482 m² Grundfläche. Das Haus verfügt über ein Kellergeschoss (rund 61m²), ein Erdgeschoss (zirka 61 m² Wohnnutzfläche) und ein Dachgeschoss (rund 31 m² Wohnnutzfläche). Das Haus bietet eine solide Grundsubstanz und verfügt über tolle Extras wie einem Partykeller, einem Pool und einem Gartenhaus mit ausgestatteter Küche sowie einer eigenen Toilette. Da die ehemalige Bewohnerin leider körperlich nicht mehr fit war, sind mit ein bisschen Arbeit und Renovierungsmaßnahmen zu rechnen. Das Endergebnis kann aber glänzen und zu einem richtigen Wohlfühlzu Hause werden. In das Haus selbst gelangt man über eine Außentreppe, die in einen gemütlichen Vorraum mündet, wo sich ein Tisch zum Kaffee trinken befindet. Durch ein, bis dato als Schlafzimmer genutztes Zimmer, gelangt man in das rund 18 m² große Wohnzimmer. Weiters finden wir noch eine kleine Küche und eine Dusche und ein WC in diesem Geschoß. Es gibt noch einen zusätzlichen Ausgang Richtung Pool und in den Garten. Im Dachgeschoß finden wir ein rund 16 m² großes Schlafzimmer, ein WC und 2 Dachräume, die als Stauraum genutzt werden kann. Im Keller finden wir den Technikraum, die Waschküche und eine gemütliche Sitzecke, die jederzeit, auch an kalten Tagen, zu einem netten Zusammensein einlädt. Die Außenanlage der Liegenschaft ist umzäunt und der Garten kann mit ein bisschen Zeit und Liebe, zu einem Traumgarten reaktiviert werden. Weiters findet man noch einen überdachten PKW-Abstellplatz vor. Das Kernstück ist sicherlich die Gartenlaube mit dem Außenpool. Das Haus ist an alle gerichtet, die sich eine gemütliche Wohlfühl- und Partylokalität, unweit von Wien mit exzellenter Anbindung, wünschen. **Infrastruktur** | Bäckerei 280 m | Supermarkt 230 m | Restaurant 570 m | Drogerie 590 m | Bank 980 m | Post 980 m | Trafik 370 m | Kindergarten 720 m | Volksschule 1,03 km | Schule 970 m | Arzt 530 m | Zahnarzt 1,08 km | Apotheke 760 m | Kinderarzt 1,32 km | Busstation 220 m | U-Bahn 1,32 km | Lokalbahn – Badner Bad 590 m | Richtpreis: € 300.000*) *) Beim 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:

Heiz 174.

wärm0 kW

ebed h/(m²

arf: a)

KlassE

e Hei

zwär

meb

edarf

:
Fakt 2.15
or G
esam
tener
gieeff
izien
z:
KlassD
e Fa
ktor
Gesam
ten
ergie
effizi
enz: