

## **Geräumiges Einfamilienhaus mit Villencharakter in schöner Grünruhelage**



**Objektnummer: 6787**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	154,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### FHI - Real Estate

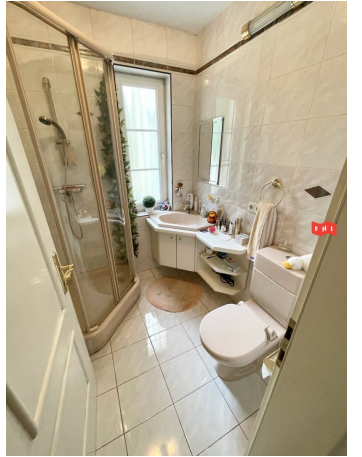
FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

T +43 1 342 222 20  
F +43 1 342 222 11

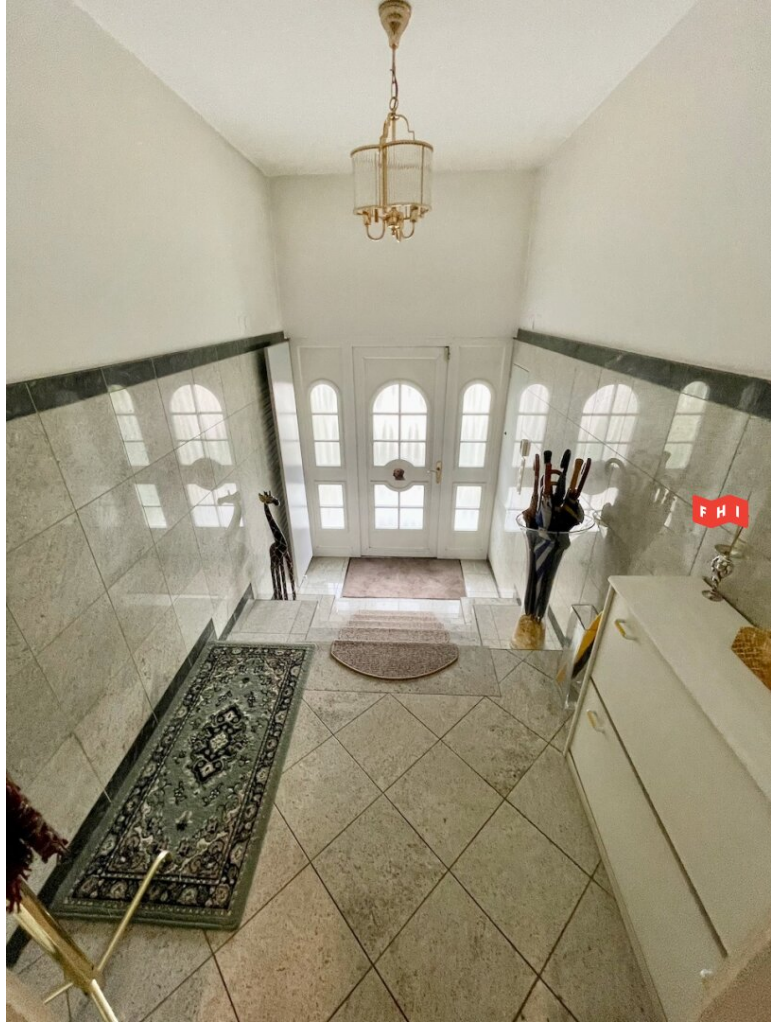




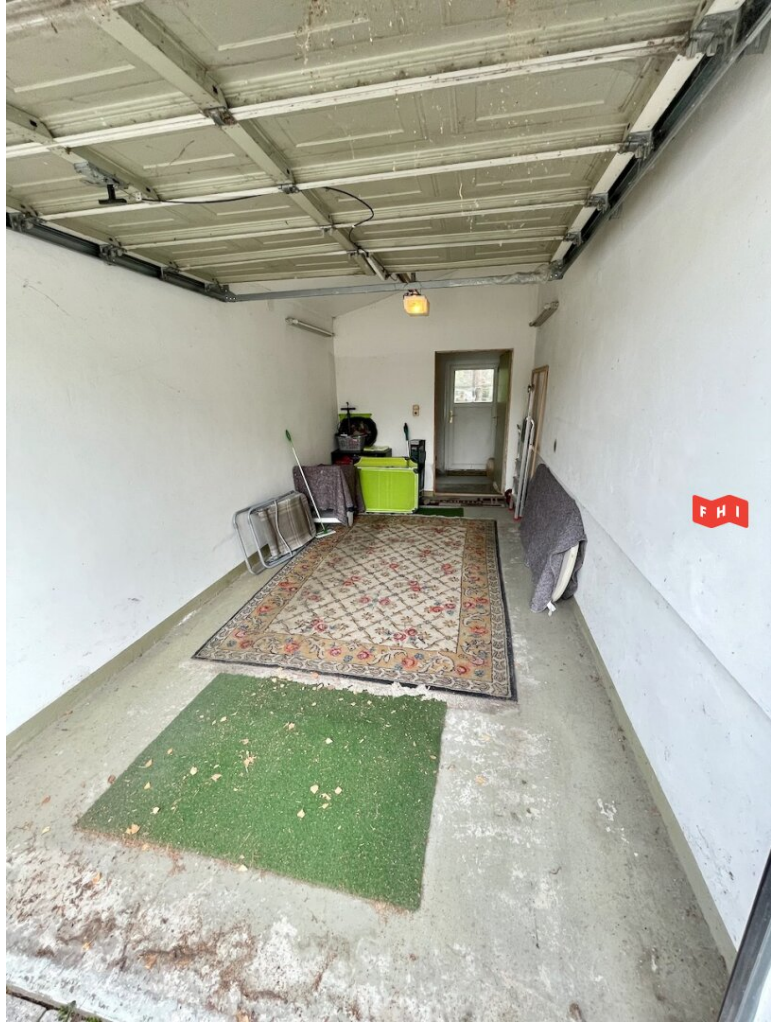






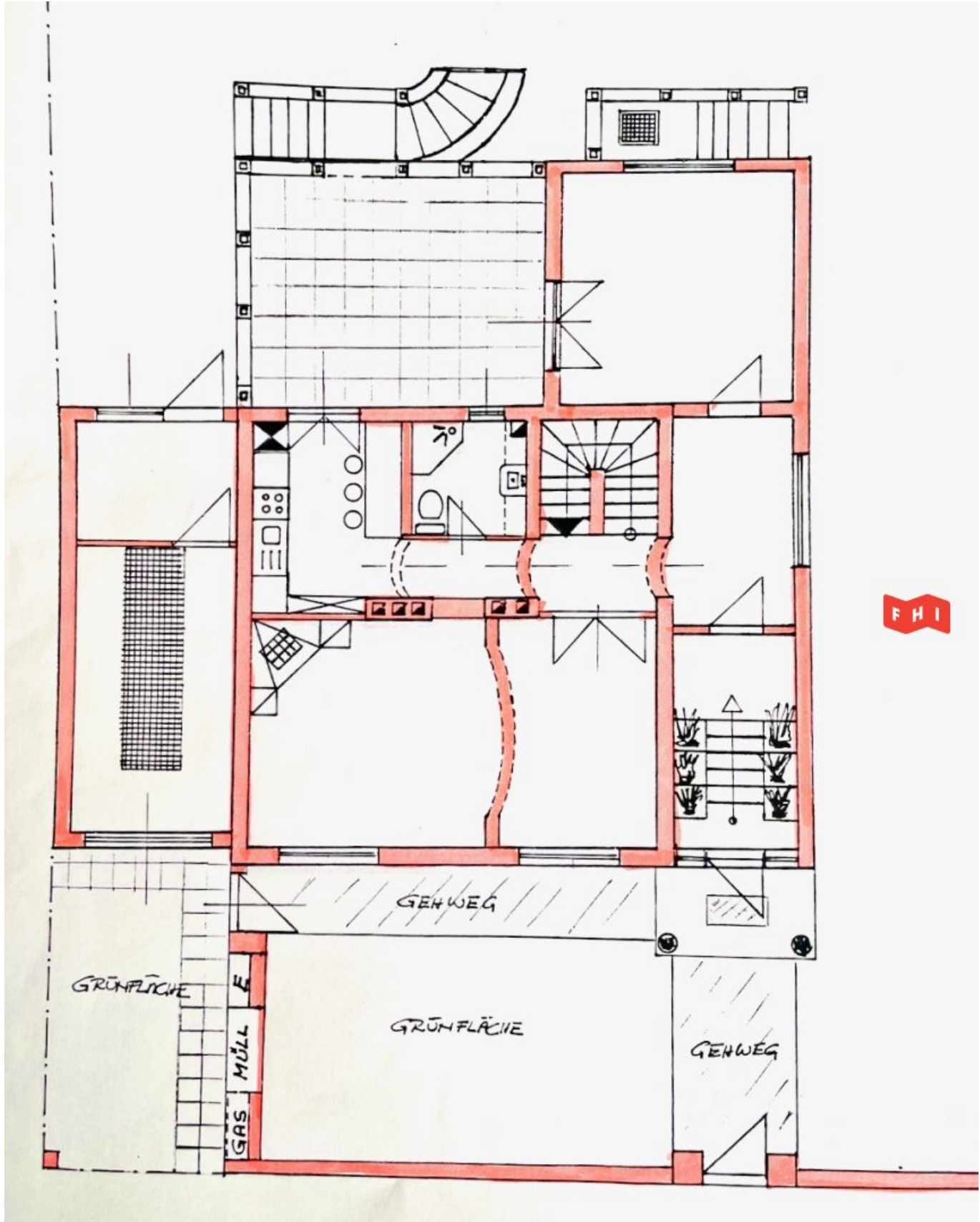






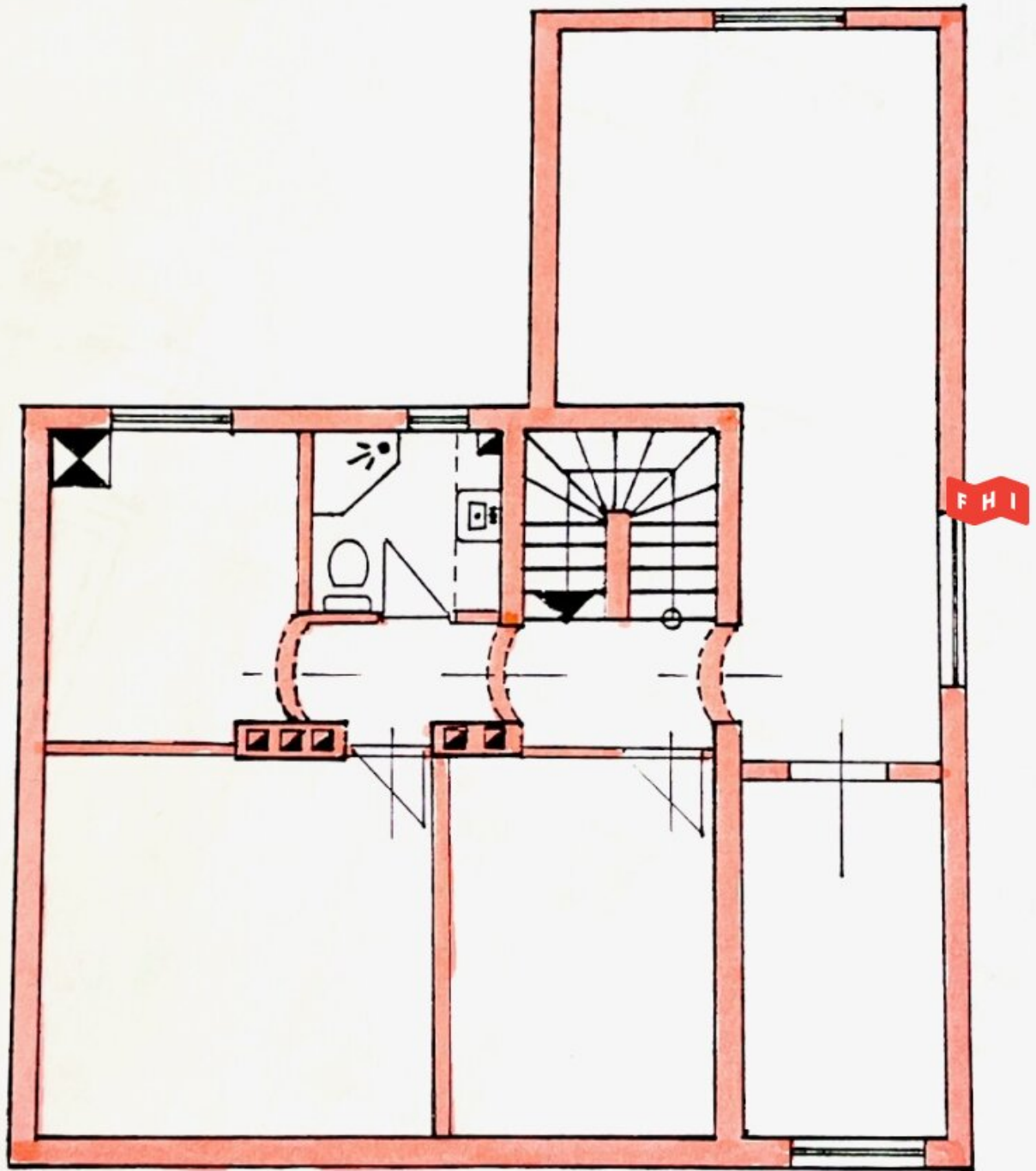




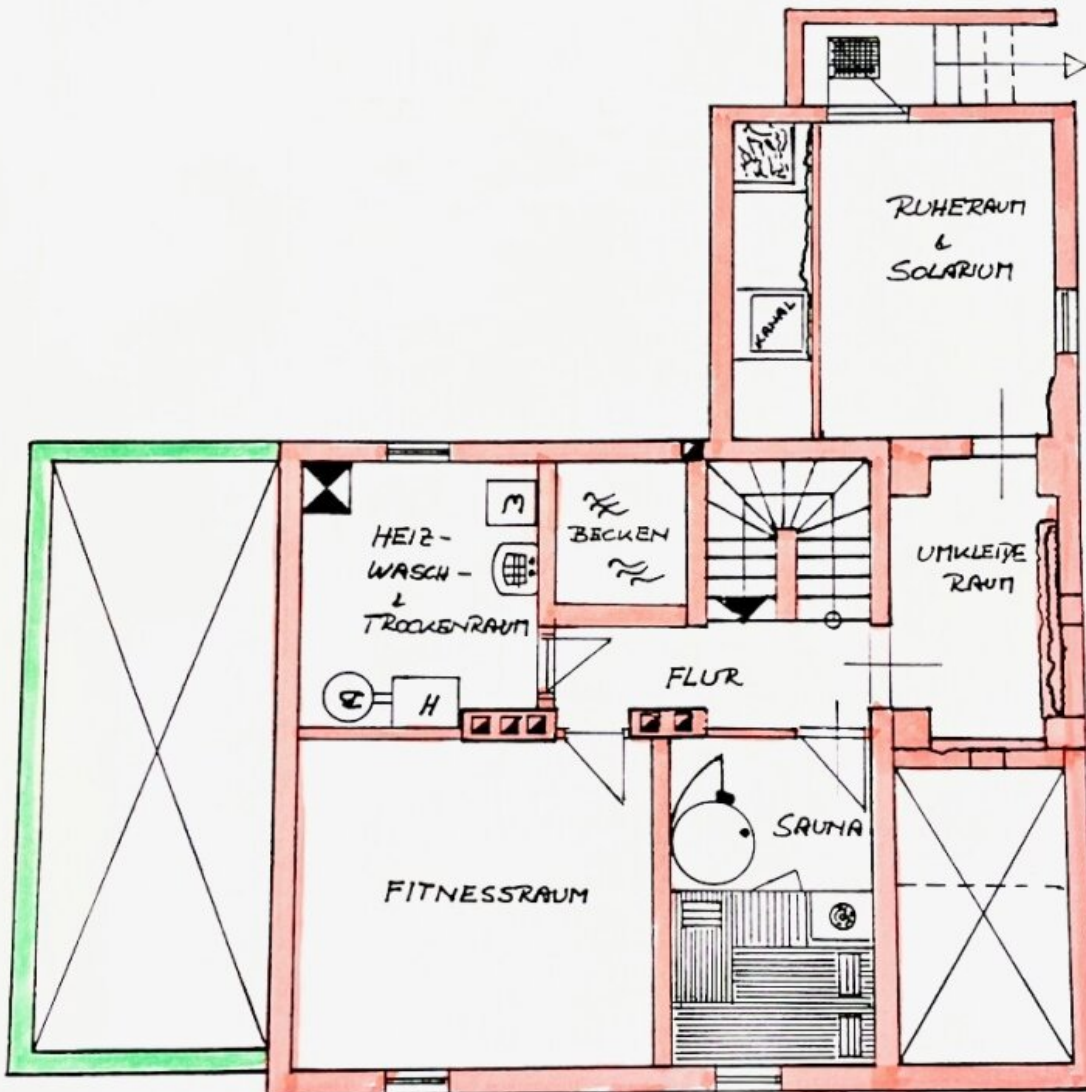


FHI

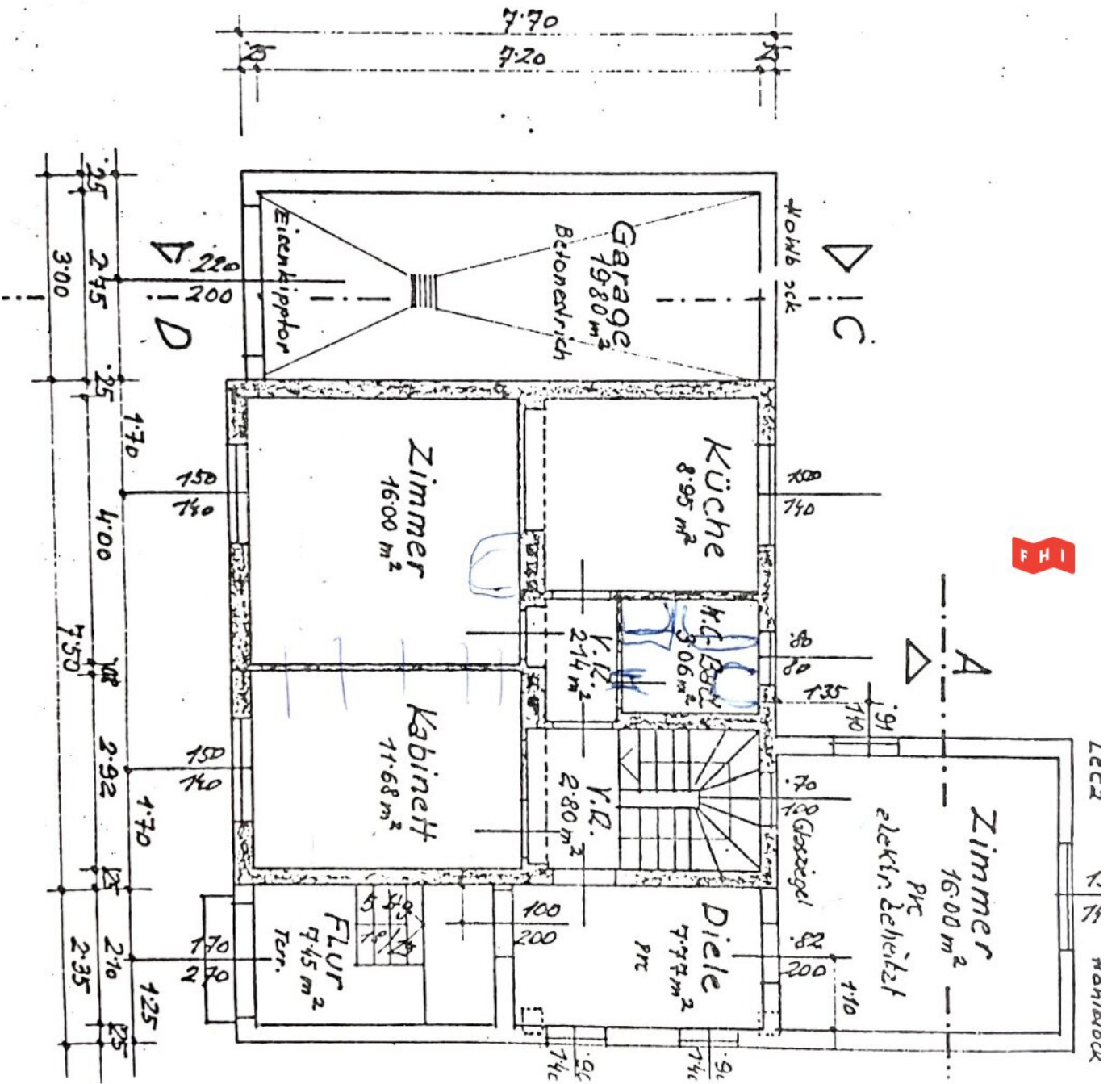
# OBERGESCHOSS



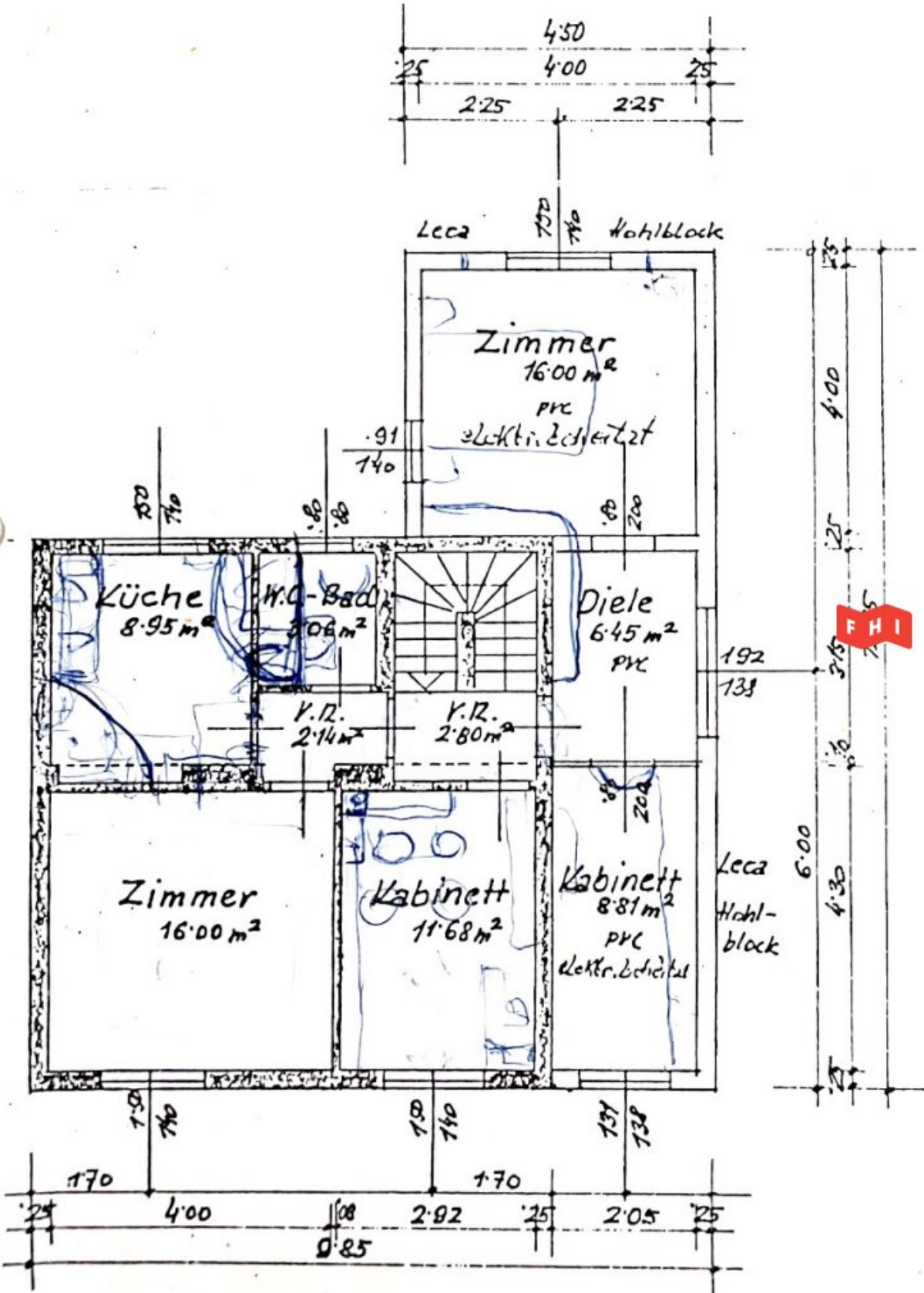
# KELLERGESCHOSS



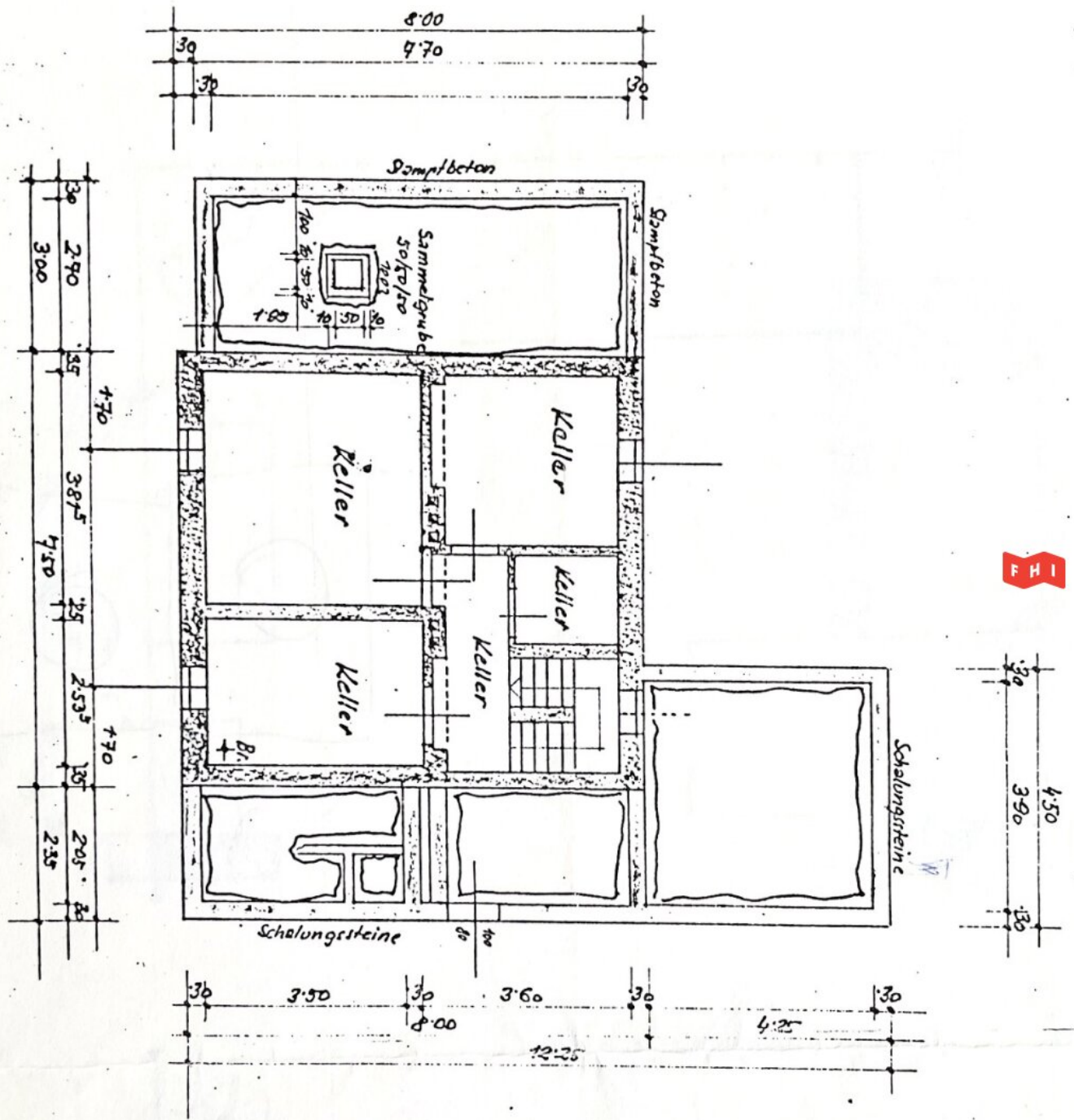
**M 1:100**



# 1. Stock







WESTANSICHT



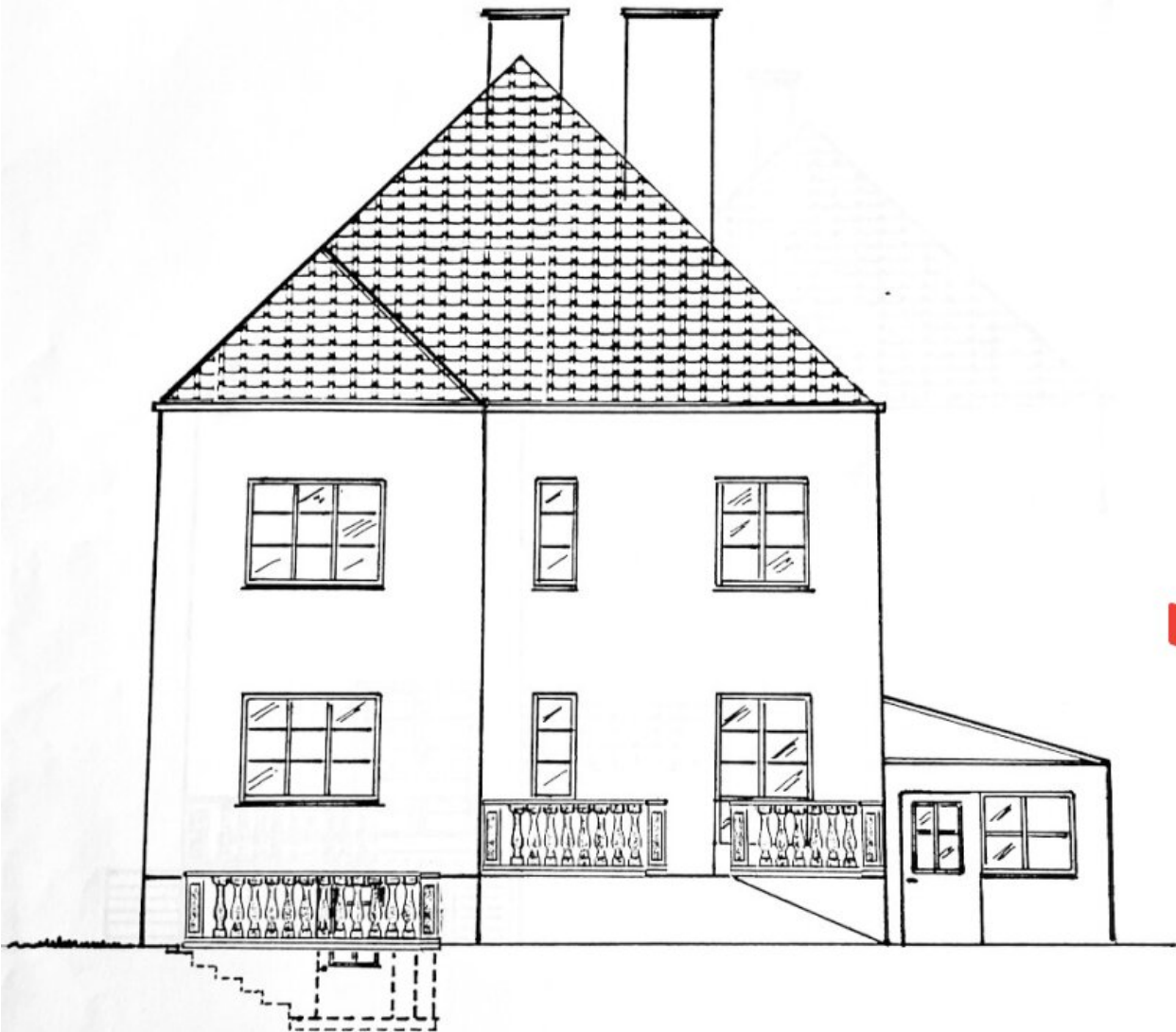
**M 1:100**

SÜDANSICHT



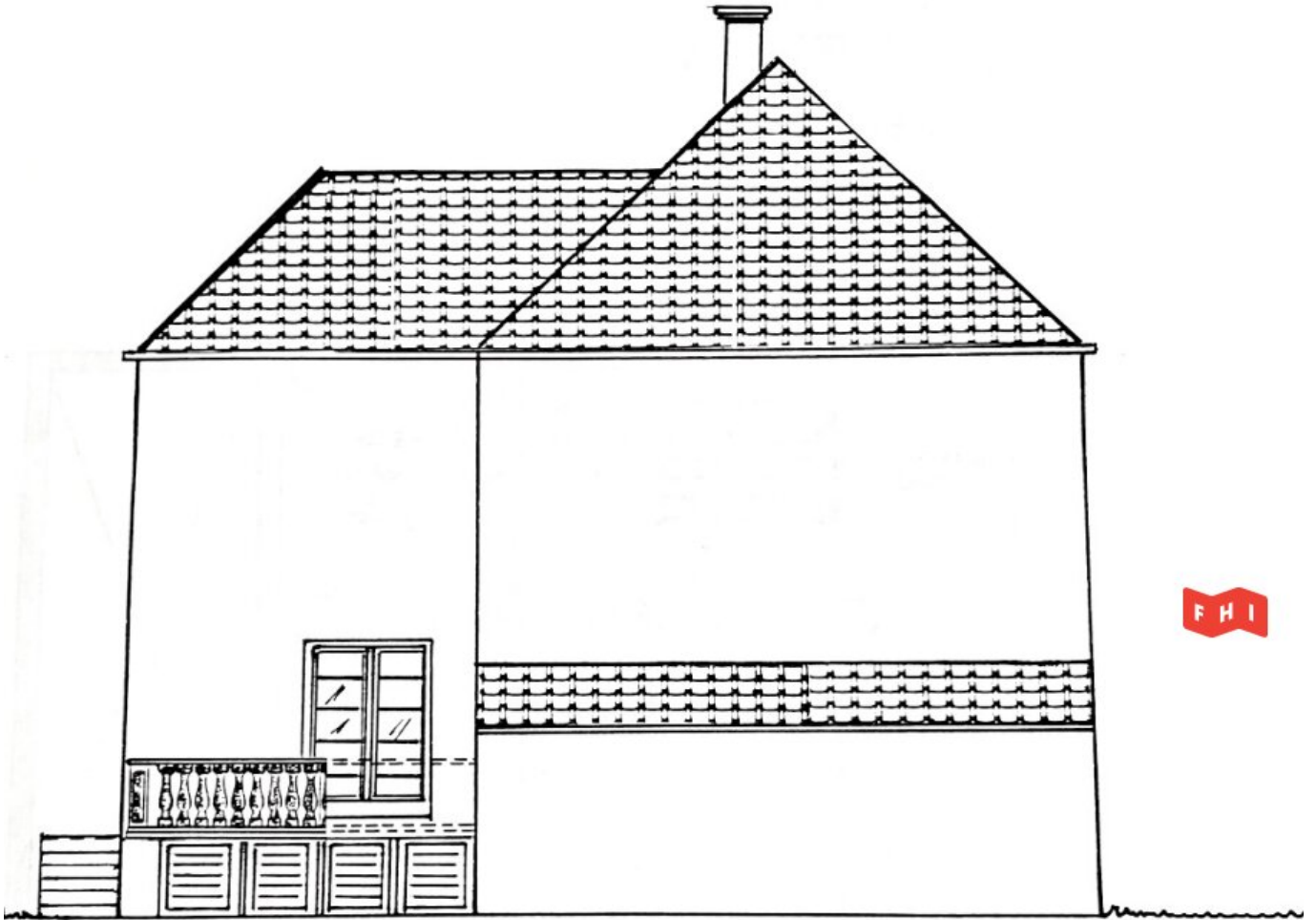
**M 1:100**

OSTANSICHT



**M 1:100**

NORDANSICHT



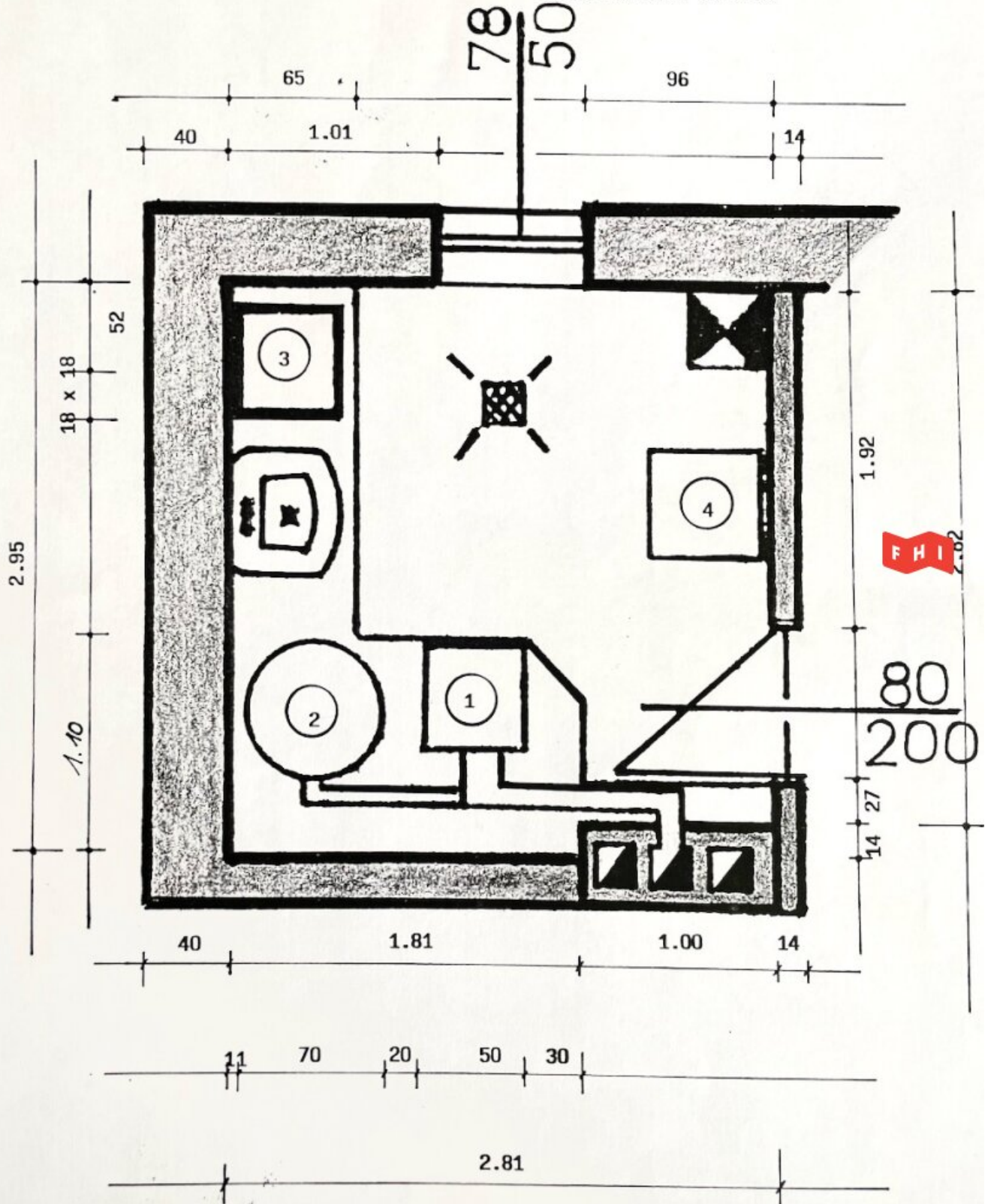
**M 1:100**

# HEIZRAUM

4= WASCHMASCHINE 60 x 55

BECKEN 65 x 55

WÄSCHESCHACHT 50 x 50



## Objektbeschreibung

In schöner Grünruhelage Nähe Stadlau und Hirschstetten gelangt ein charmantes ca. 154m<sup>2</sup> Einfamilienhaus Bj. 1992 mit südostseitiger Terrasse, Garage (ca. 19,8 m<sup>2</sup>) und ebenen Garten mit Altbaumbestand zum Verkauf.

Das Objekt ist südostseitig ausgerichtet und in Ziegelmassiv-Bauweise mit Wärmedämmung auf ca. 72m<sup>2</sup> Vollkeller errichtet.

### Aufteilung

**EG:** Eingangsbereich mit kleinen Treppenaufgang ins EG, Diele, Vorraum mit Stiegenaufgang ins OG u. Keller geräumiger Wohn-Essbereich (ca 28 m<sup>2</sup>) mit offenem Kamin, Küche mit Zugang auf die gartenseitige Südostterrasse (ca 20m<sup>2</sup>), Arbeits- oder Gästezimmer mit Barbereich (16m<sup>2</sup>) mit Zugang auf die Terrasse, Fliesenbad mit Dusche u. WC, sowie ein separates Gäste-WC

**OG:** Vorraum, 2 geräumige Schlafzimmer eines davon mit großzügiger begehbare Garderobe (ca. 31,26m<sup>2</sup> & 16m<sup>2</sup>), Bibliothek oder Kinderzimmer (ca. 11,68m<sup>2</sup>) zwei Fliesenbäder eines mit Eckbadewanne, Bidet u. WC, sowie eines mit Dusche u. WC, Treppenaufgang auf den Dachboden

**Keller:** Vollkeller gefliest u. mit Laminatboden, beheizbar, Vorraum, Sauna mit Duschbad, Lagerraum derzeit für Fitness (ca 16m<sup>2</sup>), Stüberl (ca. 16m<sup>2</sup>), Technikraum mit Viessmann Gas-Zentralheizung, 300l Warmwasseraufbereitung, Waschmaschinen- u. Trockneranschluss sowie mit Waschbecken,

**Dachboden:** gedämmter Dachboden mit vorbereiteten Anschlüssen bereit für den Ausbau

**Garage:** (ca. 28,55m<sup>2</sup>) mit elektrischem Einfahrtstor, sowie extra Gartenabstellraum, Garage u. Abstellraum sind gartenseitig begehbar.

### Ausstattung

Parkett-, Stein- u. Fliesenböden, Viessmann-Gaszentralheizung mit 300l Warmwasserspeicher, offener Kaminofen, helle Einbauküche, Videogegensprechanlage, Alarmanlage, Garage + ein Autoabstellplatz in der Einfahrt, Gartenabstellraum, Kelleraußenstiege zum Garten, Zentralschlüssel, ausbaubarer Dachboden mit vorbereiteten Anschlüssen.

### Infrastruktur

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung (U2 Stationen Aspernstraße mit den Autobuslinien 26A, 22A, 84A, 93A, 97A & 98A, sowie der Verkehrsknotenpunkt Stadlau mit den Schnellbahnlinien S80 & Rex 8 sowie den Autobuslinien 86A, 87A, 95A & 96A u. die Straßenbahnlinie 26 ) seine Infrastruktur u. Nahversorgung (Kindergärten, Volksschulen u. weiterführende Schulen, MS-Konstanziagasse, Ganztagschule Contweg, Bundesreal-Gymnasium Polgarstraße, Donauspital SMZ-Ost, Ärztezentrum, Billaplust, Hofer) und seine zahlreichen u. vielseitigen Freizeitmöglichkeiten ( Mühlwasser, Naufahrt u. Donauinsel, sowie einige Reitställe in der Umgebung) aus.

In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft lädt ein kleines Waldstück zum spazieren und verweilen ein und sorgt für zusätzlichen Entspannungs- u. Erholungswert.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

**FHI Real Estate GmbH**

t +431342222

f +43134222211

e ap@fhi.at

[www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m



Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap