

**Einfamilienhaus mit 612 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in Wiener Neudorf zu verkaufen!**



**Objektnummer: 5269**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	225,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	343,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	417,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	118,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



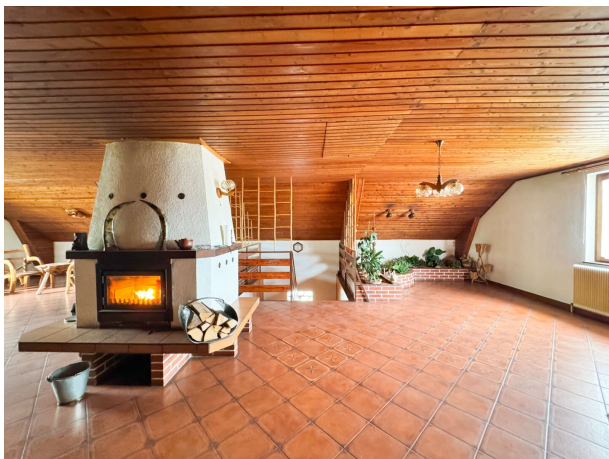
**Ömer Uyar**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6  
1030 Wien





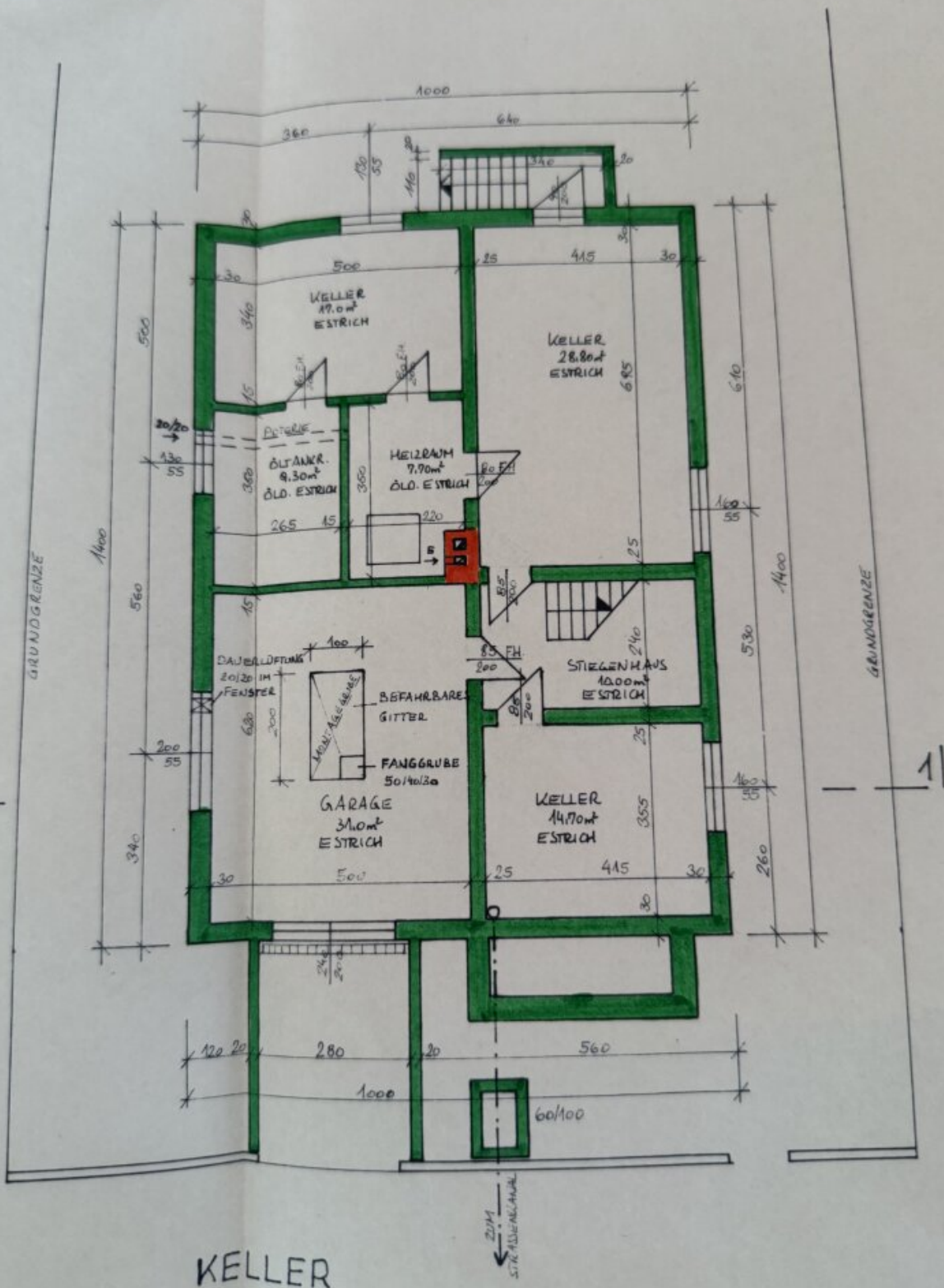






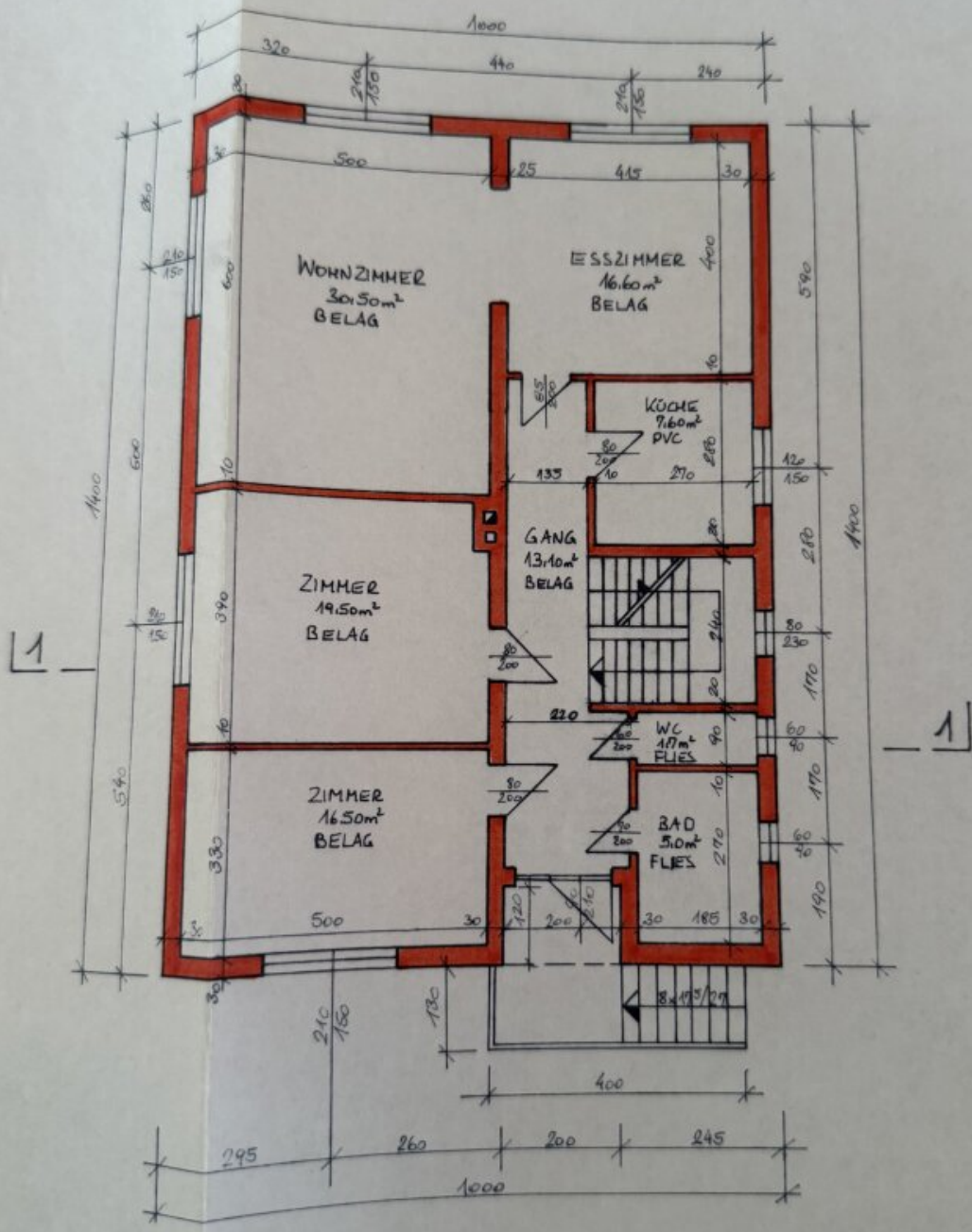




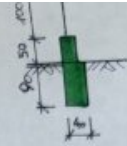
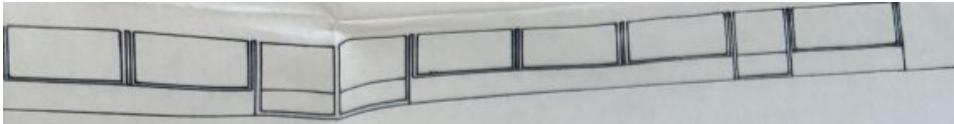


KELLER

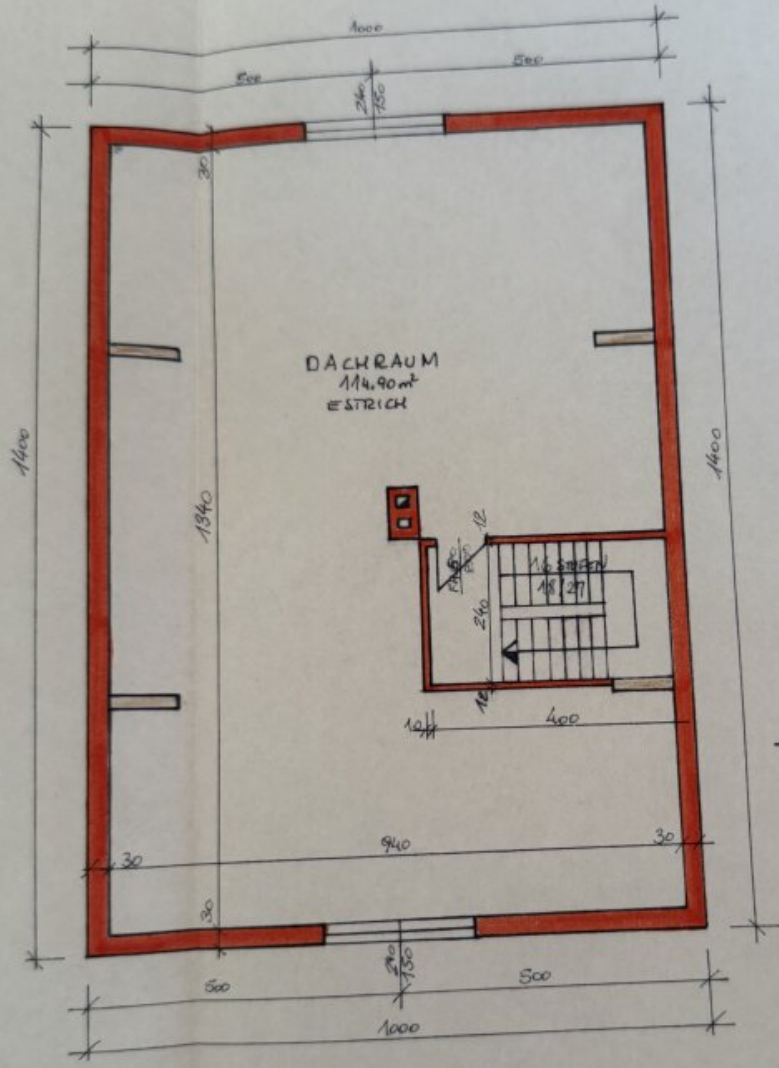
EIN.



ERDGESCHOSS



EINFRIEDUNG



LEGENDE

- MAUERWERK
- BETON
- STAHLBETON
- HOLZ

DACHGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Verkauft wird ein Haus auf einem 612 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Wiener Neudorf. Das Objekt befindet sich in einer traumhaften und absoluten Toplage.

Die Substanz des Hauses ist als gut einzustufen und bietet viel Potential für individuelle Gestaltung. Das Haus wurde in den 1970er Jahren gebaut und verfügt über zwei Etagen. Beheizt wird die Immobilie mittels Ölzentralheizung. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 225 m<sup>2</sup>.

Das Haus gliedert sich in Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss.

Das Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt:

- ein großzügiger Eingangsbereich mit Zugang zum Keller
- ein 16,5 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- ein knapp 20 m<sup>2</sup> großes weiteres Schlafzimmer
- zwei miteinander verbundene Zimmer im Ausmaß von 47m<sup>2</sup> , welche als Wohn- und Esszimmer dienen
- eine separate Küche
- ein Badezimmer mit Eckwanne und Dusche
- eine separate Toilette

Das Obergeschoss des Hauses verfügt über eine Gesamtgröße von 114,9 m<sup>2</sup> und besteht aus einem offenen Raum, welcher getrennt werden kann.

Die Fläche des Kellergeschosses beträgt 118,5 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt auf:

- ein 28,8 m<sup>2</sup> großer Kellerraum

- ein 7,7 m<sup>2</sup> großer Heizraum
- eine knapp 10 m<sup>2</sup> großer Tankraum
- ein weiterer 17 m<sup>2</sup> großer Raum, welcher als Stauraum genutzt wird
- zwei weitere Kellerräume mit insgesamt zirka 45 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

Weiters verfügt das Haus über einen eigenen Hausbrunnen.

### **Infrastruktur**

Die Lage des Hauses ist als gut zu bezeichnen. Vom Bahnhof Siebenbrunn-Leopoldsdorf bis zum Hauptbahnhof Wien dauert es zirka 30 Minuten.

- Der Kindergarten und die Volksschule sind nur 500 m entfernt
- Der Supermarkt ist 5 Minuten zu Fuß entfernt.
- Die Badner Bahn ist 10 Minuten fußläufig entfernt.
- Bushaltestelle Linie 214 Eumigweg 7 Gehminuten.

**Kaufpreis:** 699.000,- Euro

**Provision:** 3 % vom Kaufpreis zzg. 20 % Ust

Wir bitten um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten ( Name, Adresse, Telefonnummer).

**Kontakt und Besichtigungstermine**

Für nähere Fragen bzw. für einen unverbindlichen Besichtigungstermin steht Ihnen **Herr Uyar** unter [0699 171 05 918](tel:069917105918) oder per Email [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at) sowie **Herr Bigus** unter [0699 12 47 15 92](tel:069912471592) oder per **E-Mail** unter [bigus@immobilienquartier.at](mailto:bigus@immobilienquartier.at) gerne zur Verfügung.

Wir weisen daraufhin, dass die Immobilienquartier OG als Doppelmakler tätig ist. Eine Maklerprovision wird erst dann fällig, wenn es zum Kaufabschluss der Immobilie kommt. Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Abgeber und Behörden usw. übernehmen wir kein 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap