

**DOPPELHAUSHÄLFTE NAHE DEM FREIZEITPARADIES
ALTE DONAU - 1220 WIEN.**



Objektnummer: 872

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,38 m ²
Nutzfläche:	180,60 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	204,00 m ²
Keller:	60,22 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	739.000,00 €
Betriebskosten:	272,51 €
Sonstige Kosten:	541,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Misun Kim



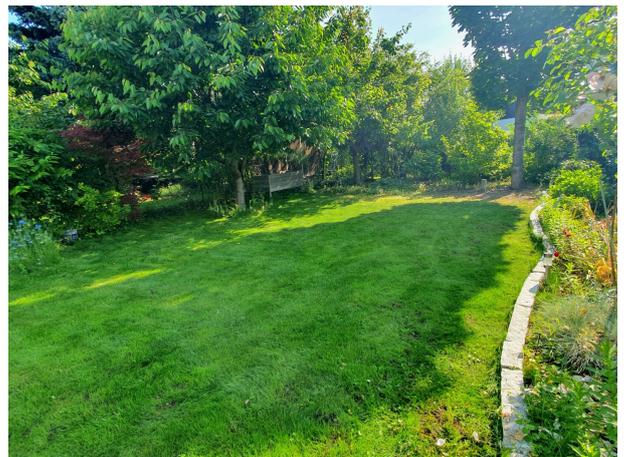




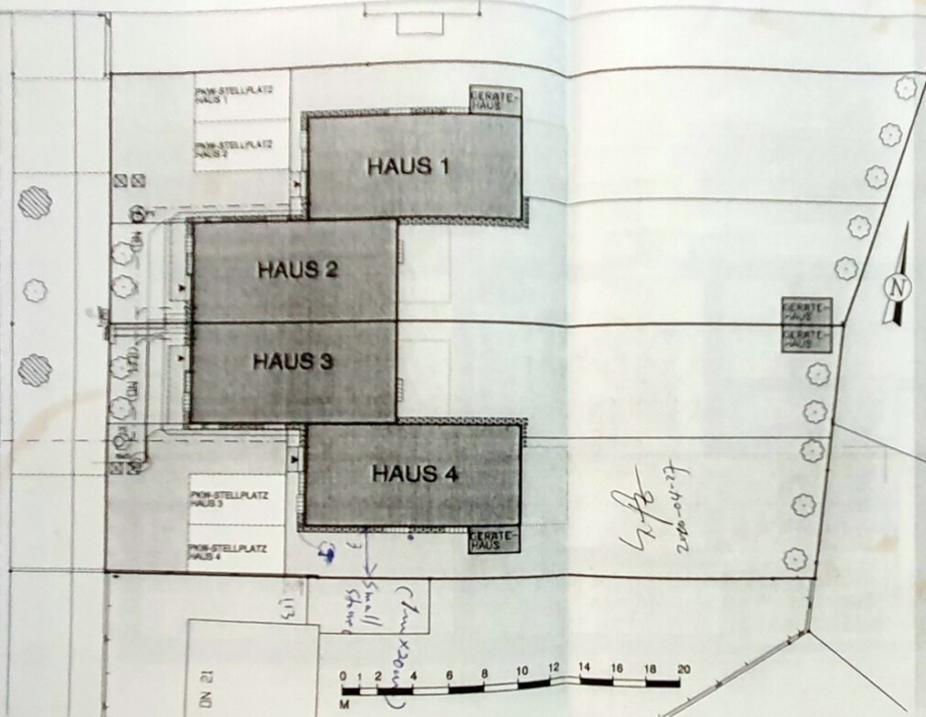




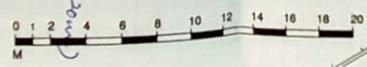




Industriestraße



- LEGENDE:**
- ⊞ MAST, TELEFON BZW. E-STROM
 - STÜTZ- ENFRIEDUNGSMÄUER
 - ERSATZPFLANZUNG BALM
 - ⊛ BESTEHENDER BAUM, DARF NICHT ENTFERNT WERDEN (ODER GEGEN ENTSPRECHENDE ERSATZPFLANZUNG)
 - ⊞ GAS, E-STROMKASTEN, TELEKOM
 - KANAL, WASSERMESSERSCHACHT
 - ⊞ MÜLLBEHÄLTER
 - BAUPLATZGRENZE
 - GRUNDANTEILSGRENZE
 - AUTOABSTELLPLATZ (L.T. POS. 2970 DER LB)
 - BEGRENZTE GRUNDANTEILSFLÄCHE (L.T. POS. 2973 DER LB) DIE ERWALDNET WERDEN DARF
 - ALLGEMEINFLÄCHEN UND WEGEN (L.T. POS. 2967 DER LB)
 - ⊞ SCHÜTTSTREIFEN
 - SCHMUTZWASSERKANAL
 - STROM
 - WASSER



22, INDUSTRIESTR. (17)
 GST (578/E) in EZ.200
 KG. STADLAU

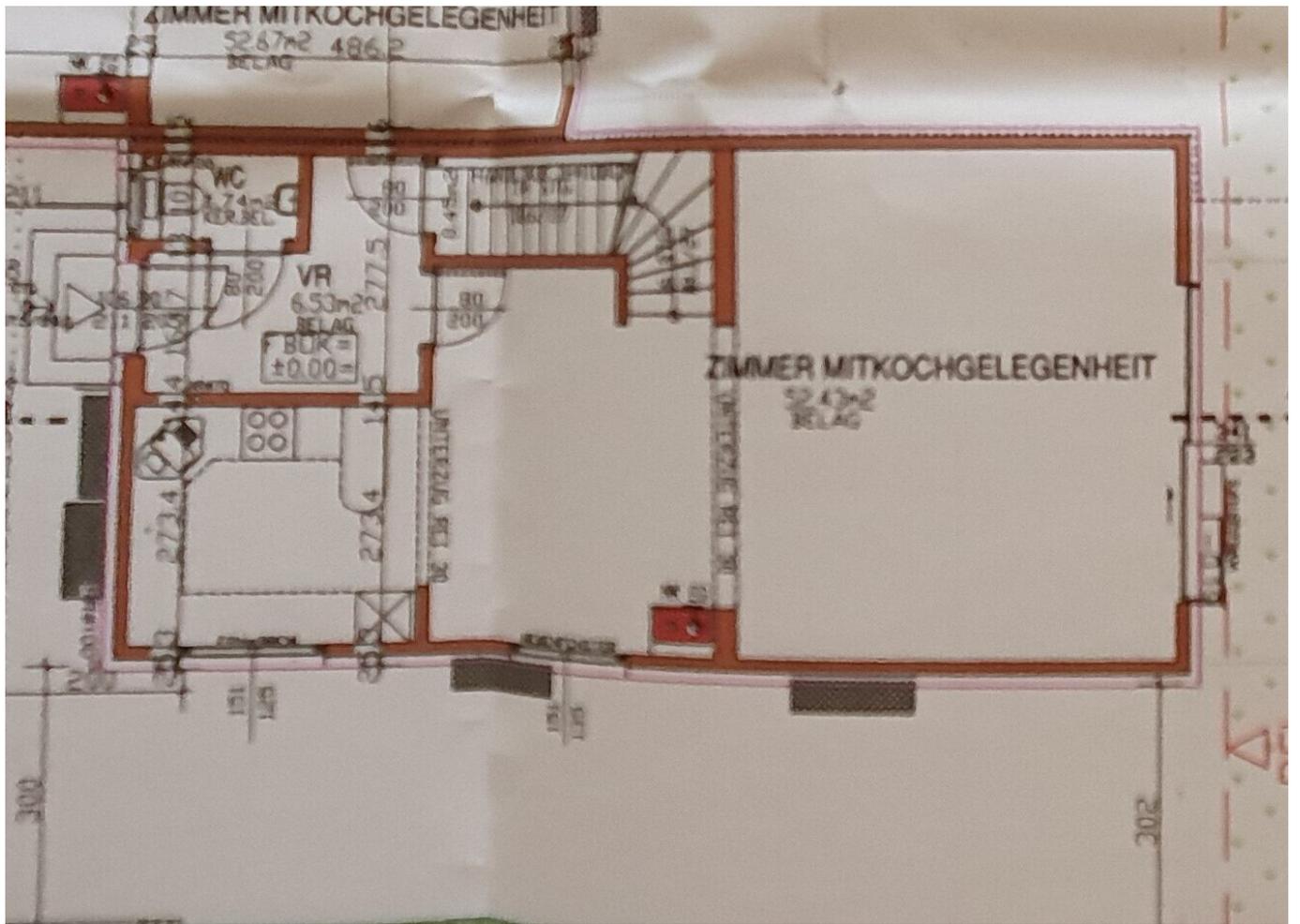
22, INDUSTRIESTR. (17B)
 GST (579/B) in EZ.200
 KG. STADLAU

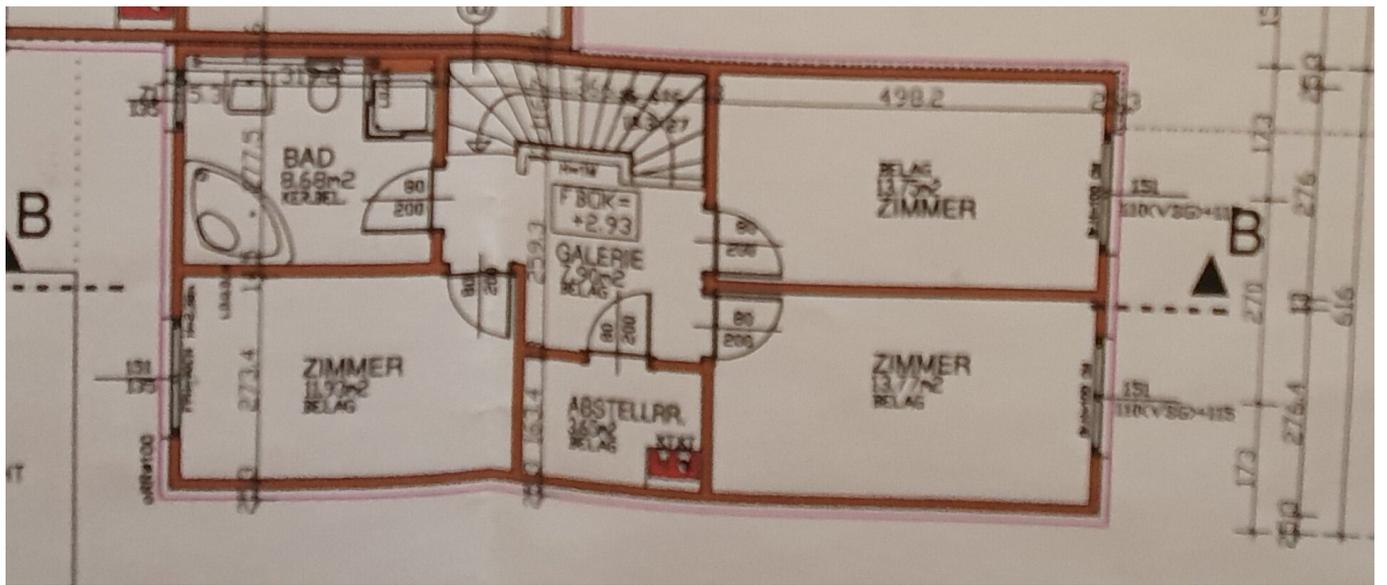
BEBAUUNGSSTUDIE

LAGE DER VERSORGUNGSLEITUNGEN (E-NETZ, GAS-STROMKASTEN, WASSERMESSERSCHACHT) NACH BEHÖRDLICHER ABKLÄRUNG!

HAUS	GRUNDT. INL. ALLGEMEINFL.	GRUNDANTEIL	NEV-STELLPLATZ	KONTAKT 1	Item	St. 1	Gr. z.	Änderung	Anmerkung
(17)	1	ca. 355,2 M ²	ca. 305,3 M ²	-10,0 M ²					
	2	ca. 354,8 M ²	ca. 304,8 M ²	-10,0 M ²	-21,23 (Bst. 100)	24.029	2000	Wasserschächte	17/17a-17b
(17B)	3	ca. 329,3 M ²	ca. 279,6 M ²	-10,0 M ²					
	4	ca. 330,7 M ²	ca. 281,0 M ²	-10,0 M ²	-20,85 (Bst. 100)	12.018	2000	Wasserschächte	17/17a-17b
gesamt	-	1370 M ²							

Leopold Lepp





Objektbeschreibung

DOPPELHAUSHÄLFTE NAHE ALTE DONAU.

WOHNFLÄCHE ca. 120,38 m²

KELLER FFL ca. 60,22 m²

GARTEN ca. 204,0 m²

GRUNDSTÜCK ca. 280,00 m²

ZIMMER 4

KAUFPREIS € 739.000

Diese charmante **Doppelhaushälfte** mit Unterkellerung bietet den Vorteil, dass es Teil eines kleinen Eigentumskomplexes in einem Gebiet ist, in dem attraktives Wohnen und aktive Freizeitgestaltung großgeschrieben werden.

Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und durch die großen Fenster ist dieses charmante Haus schön hell und freundlich.

Folgende Räumlichkeiten stehen Ihnen zur Verfügung:

Erdgeschoss.

- Vorraum
- Gäste-WC
- großes **Wohn-/Esszimmer mit perfekt ausgestatteter Wohnküche**
- Ausgang zu Terrasse und Garten

Obergeschoss.

- 3 **Schlafzimmer**
- **Schrankraum**
- Bad mit Waschbecken, Wanne, Dusche

- WC

Wohnkeller.

- Ein großer Raum perfekt für Hobbyraum oder für einen Fitnessraum
- Heizraum
- Eine Waschküche mit Waschmaschinenanschluss

Das Haus wurde 2010 erbaut, befindet sich in einem tadellosen Zustand, hat einen eigenen Garten mit zahlreichen Obstbäumen und punktet durch die gute Lage und öffentliche Anbindung.

Durch die angenehme und gepflegte Nachbarschaft sowie durch die bevorzugte Lage nahe der Alten Donau erfahren Sie hier eine ungeahnte Lebensqualität, die Sie nie mehr missen möchten. Sie haben hier die Möglichkeit, ein Zuhause in einer privilegierten Lage zu erwerben.

AUSSTATTUNG.

- Fliesen- und Parkettböden
- Holz-Alu-Energiesparfenster, mehrfach verglast, Außenjalousien
- Vaillant-Pellet-Heizung/Fußbodenheizung/Heizkörper
- Solaranlage für Warmwasser
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- 1 KFZ-Stellplatz
- ebener, sonniger gepflegter Garten mit vielen Obstbäumen
- Betriebskosten pro Monat ca. € 272,51 inkl. USt.
- Baurechtszins ca. € 541,13 pro Monat
- Energiekennzahl: 50,4 kWh/m²a

BESTE LAGE.

Das Haus besticht durch eine einzigartige und repräsentative Lage in Wien: es befindet sich

nur 400 m entfernt vom Naherholungsgebiete **Alte Donau** mit fantastischen Möglichkeiten zum Genießen der Natur wie Segeln, Schwimmen oder Eislaufen. Die U1-Station Kagran, das Donauzentrum, die VIS etc. sind mit den Linien 25 und 93 A binnen weniger Minuten zu erreichen. Die Uno-City befindet sich weniger als 2 Km entfernt. Von der U1-Station Kagran brauchen Sie nur 10 Minuten zum Wiener Stephansplatz - dem Herzen der Stadt.

ALTE DONAU, WO SONST?

Die Alte Donau ist ein zentral gelegenes Erholungsparadies und ein ruhiges Gewässer, das für jeden Geschmack etwas zu bieten hat. Rund 500 Ruderboote, Elektro-und Paddelboote stehen für Ihr Freizeitvergnügen zur Verfügung. Die Gewässer sind auch sehr beliebt bei Seglern, denn auf der alten Donau fand schließlich die erste Segelregatta auf österreichischen Gewässern statt. Zahlreiche Strandbäder, wie das berühmte "Gänsehäufel", haben eine hervorragende Wasserqualität und locken die Besucher zu vielen angenehmen Stunden am Strand. Über 40 Restaurants - die meisten direkt am Wasser gelegen, sorgen für unbeschwerte Stunden von April bis Oktober. Im Sommer ist die Alte Donau ein Ort zum Wasserskifahren und im Winter zum Eislaufen. Alle Annehmlichkeiten sind in nur wenigen Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Haben wir Sie überzeugt? Alte Donau – einfach ein lebenswerter Ort.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap