

**Einfamilienhaus auf Eigengrund in Sackgasse - nähe
Erholungsgebiet Marchfeldkanal**



Objektnummer: 6451/117

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1935
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,94 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	313,00 m ²
Keller:	47,90 m ²
Heizwärmebedarf:	D 124,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	698.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

25.128,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kristian ZIMMERMANN

WV Immobilien GmbH





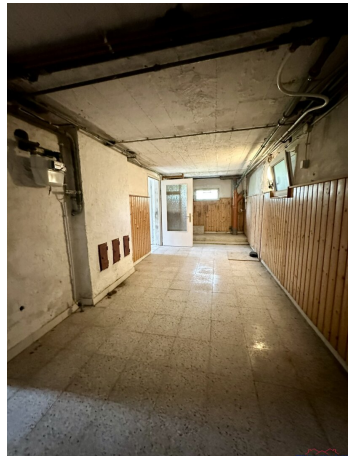
WVU Immobilien GmbH















WV Immobilien GmbH



Objektbeschreibung

In einer sehr familienfreundlichen Umgebung und nahe zum Erholungsgebiet am Marchfeldkanal befindet sich dieses von 1935 bis 1936 erbaute sowie von 1988 bis 1990 erweiterte und stets instandgehaltene 6-Zimmer-Einfamilienhaus, welches auf Eigengrund steht und teilunterkellert ist.

Dieses gut aufgeteilte 6-Zimmer-Einfamilienhaus mit Vorgarten und Garageneinfahrt bietet eine Wohnfläche von rund 140,94 m² (= Erd- und Dachgeschoß ohne Kfz-Garage sowie Kellergeschoss), einen rund 313 m² großen südostseitig ausgerichteten Eigengarten mit Geräteschuppen sowie eine rund 10 m² uneinsehbare Sonnenterrasse und eignet sich schon aufgrund der freundlichen Umgebung und dem fußläufig erreichbaren Kindergarten- und Schulangebot für Familien und Gemeinschaften abseits des Trubels.

Flächenaufstellung:

Erdgeschoß: rund 77,73 m²

Dachgeschoß: rund 63,21 m²

Kellergeschoß (teilunterkellert): rund 47,90 m²

Kfz-Garage: rund 17,55 m²

Ein idyllischer Vorgarten führt zum Hauseingang. Die untere Ebene des Hauses betreten Sie über den neu gestalteten Stiegenaufgang. Auf dieser Ebene befindet sich das große Wohnzimmer (teilbar), die separate Küche, Duschbad mit Toilette, 1 Schlafzimmer sowie ein flexibles Zimmer mit Zugang zur Terrasse. Die separate Küche ist mit allen Elektrogeräten ausgestattet.

Über eine schöne Holztreppe gelangen Sie in den 1. Stock. Im Obergeschoß erwarten Sie aktuell 3 Schlafzimmer, wobei sich der zentrale Vorraum als Schrankraum für eine begehbare Garderobe anbietet. Das Tageslichtbad mit Wanne und Toilette runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Der großzügige Keller für Ihre Wein- und Marmeladensammlung hat Tageslicht und ist mit 2 Duschen, Waschbecken sowie 2 Toiletten ausgestattet und bietet sich hervorragend für den Umbau eines Wellnessraumes mit Ruhebereich, Fitnessraum oder Homeoffice an.

Die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage befinden sich in einem separaten Kellerraum.

Der weitläufige Garten bietet Raum für Entspannung und Gartengestaltung nach individueller Vorliebe. Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich der von Efeu eingerahmte Geräteschuppen.

Die Garage bietet Platz für 1 Auto, Koffer, sowie Skiausrüstung, zusätzlich kann ein weiteres Auto am hauseigenen Parkplatz abgestellt werden. Das bisher genützte Sommerwohnzimmer kann bei Bedarf zu einem weiteren Garagenplatz umgebaut werden.

Die Wiener Innenstadt ist in 25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Straßenbahnlinien 30, 31 sowie der Bus 32A bieten eine bequeme Verbindung zur S-Bahn und U-Bahn.

Das stetig instandgehaltene und gepflegte Einfamilienhaus mit thermischer Sanierung verfügt über ein solides Fundament und ist sofort bewohnbar. Mit ein paar Modernisierungsmaßnahmen können Sie das volle Potenzial dieser Immobilie ausschöpfen.

Betriebskosten: rund EUR 100,00 pro Monat

Energie- und Wasserkosten kommen je nach Verbrauch hinzu.

Hard Facts:

- **Grundstück rund 436 m² sowie Garten rund 313 m²**
- **neuwertiges Dach samt Regenrinnen**
- **Wärmeschutzfassade**
- **großzügiger Garten mit Geräteschuppen**

- **Küche mit Geräten**
- **Wohnzimmer**
- **4 Schlafzimmer**
- **Duschbad im Erdgeschoß mit separater Toilette und Fenster**
- **Wannenbad im Dachgeschoß mit Toilette und Dachfenster**
- **Kfz-Garage und Parkplatz**
- **1 weiteres Zimmer das flexibel genutzt werden kann (Homeoffice, weiteres Schlafzimmer, Lagerraum oder für 2. Kfz-Garagenplatz)**
- **Sonnenterrasse**
- **Laminatboden im Wohn- und Schlafbereich**
- **Kunststoffisolierglasfenster**
- **neues Geländer und Stiegeneinfassung**
- **großer Keller**
- **2 Duschen und 2 Toiletten im Keller**
- **Sackgassenlage**

- **Bauklasse: W I, 7,5 m, ogk**
- **familienfreundliche Umgebung im Grünen mit allen Annehmlichkeiten der städtischen Infrastruktur**

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf ab 01.04.2024:

Das Gesetz sieht ua die Gebührenbefreiung bei der **Eintragung zum Erwerb eines Eigentums** oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Zif. 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft, das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Zif. 3), bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (Abs. 4), sowie bei der **Eintragung von Pfandrechten** (Tarifpost 9 lit. b Zif. 4, 5 und 6) zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden, vor.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe bzw. Fertigstellung, längstens aber innerhalb von 5 Jahren nach der Grundbucheintragung einzureichen.

Die Regelung trat mit 01.04.2024 in Kraft und gilt konkret für Immobilienkäufe nach dem 31.03.2024. Vererbte oder geschenkte Liegenschaften sind nicht von der Gebührenbefreiung umfasst. Die Maßnahme ist auf 2 Jahre befristet – sie gilt demnach bis 30.06.2026.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Universität <500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap