NEU gepflegtes Einfamilienhaus mit Keller in begehrter Familienlage!

Objektnummer: 5387/6251

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1935
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Stefanie Vidovic

MAST Immo GmbH
Hauptstraße 199
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 664 967 65 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **gepflegtes Einfamilienhaus in gekoppelter Bauweise mit 4 Zimmern** in absoluter ruhiger und gleichzeitig urbaner Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks.

Absolute Besonderhiet stellt die großzügige Wohnfläche mit rund 100 m² dar. Das Haus wurde 1935 erbaut und kontinuierlich gepflegt. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und wurde die letzten Jahre nur als Freizeitimmobilie verwendet!

Es handelt sich hierbei um einen Ziegelmassivbau. Folgende Ausstattung weist das Haus auf:

- **Kunststofffenster ca. 2010 erneuert**
- Gasheizung
- **Fischgrätparkett im Wohnbereich, 2010 neu verlegt**
- **Teilweise neue Bodenbeläge**
- **Teilweise sanierte Fassade inkl. Wärmedämmung**

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

EG:

- großzügiger Vorraum
- Wohnzimmer
- Küche

- Gäste-WC

OG:

- Vorraum
- 2 Zimmer
- 1 ausbaufähiger Dachboden - ideal geeignet als 3. Schlafzimmer
- Badezimmer

LAGE:

Das Haus befindet sich im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf, in einem ruhigen Wohnviertel mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Die Umgebung ist familienfreundlich und bietet Zugang zu mehreren Parks und Grünflächen, wie dem Donaupark und dem Floridsdorfer Wasserpark. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und das Krankenhaus Nord sind in der Nähe vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit der S-Bahn-Station Floridsdorf sowie mehreren Bus- und Straßenbahnlinien, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und andere Bezirke ermöglichen. Die nahegelegene Autobahn A22 (Donauuferautobahn) bietet eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz, und die Wiener Innenstadt ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Zusätzlich gibt es zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen, die verschiedene Aktivitäten ermöglichen. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem

entzückendem Haus begeistern!

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap