

## **Kleines Einfamilienhaus in Grünruhelage mit wunderschönem Garten**



**Objektnummer: 912**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 91,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	448.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Spiess**

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH  
Schwedenplatz 2 / 51  
1010 Wien

T +43 664 4118888

F +43 1 8863388













Exposéplan, nicht maßstäblich



## Objektbeschreibung

In herrlicher **Grünruhelage von Breitensee**, in der Nähe des Flötzersteiges sowie des Baumgartner Friedhofes, befindet sich dieses ebenerdige und nicht unterkellerte Einfamilienhaus, welches eine **Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> plus ~15 m<sup>2</sup> Wintergarten** aufweist. Die südostseitige Ausrichtung sorgt für ein **helles und sonniges Wohnambiente** - sowohl im Haus als auch im gepflegten und **üppig begrünten Garten**.

Das Baujahr des Hauses ist ca. 1940, es wurde ursprünglich als Unterkunftshütte ohne Wohnhauswidmung errichtet, jedoch erfolgte in späteren Jahren eine Erweiterung zu einem Wohnhaus über die gesamte bebaubare Fläche (im Bauakt liegen keine Konsenspläne auf). Das Haus wurde mit einer **Wärmeschutzfassade** versehen und die Fenster wurden getauscht (**Isolierverglasung**).

### FLÄCHENWIDMUNG:

W | 7,5 m o gk

max. bebaubare Fläche ~75 m<sup>2</sup>

### AUSSTATTUNG:

- Wintergarten (nach zwei Seiten mit Schiebeelementen zu öffnen)
- Wohn-/Essraum mit offener, rustikaler Küche (mit Doppelabwasch, div. Kästen, ohne Geräte)
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Spiegel-Waschtisch im Flur gegenüber des Badezimmers
- Böden: Parkett, Laminat und Fliesen
- Fenster: Isolierverglasung, Sonnenschutz tw. mit Rollläden

**GARTEN:**

- Gartenhütte aus Holz im Vorgarten
- 2 Gerätehütten aus Blech im hinteren Teil des Gartens
- Üppige Begrünung mit diversen Sträuchern und kleinen Bäumen
- Rondeau mit gemauerten Natursteinen und Fliesen

**[360°-GRAD TOUR:](#)**

Besichtigen Sie diese Liegenschaft mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

**HEIZUNG:**

Gas-Etagenheizung

**ZUSTAND:**

Dem Alter entsprechender, gebrauchter Zustand. Die elektrischen und sanitären Anlagen, sowie die Heizungsanlage wurden nicht überprüft.

**VERKEHRSANBINDUNG:**

Straßenbahn: 49

Buslinien: N46, 48A

U-Bahn: Linie U4 Unter St.-Veit ca. 1,8 km

Der Bahnhof Wien-Hütteldorf ist ca. 2,1 km entfernt (S45, S50, S80)

**MÖBLIERUNG:**

Das Haus wird wie besichtigt übergeben.

## **BEZIEHBAR:**

Nach verlassenschaftsgerichtlicher Genehmigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap