

## Schöner Leben an der Alten Donau



Hausansicht

**Objektnummer: 2003/11141**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,24 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	94,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	24,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 149,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,26
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.020,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Troll**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

Grundstücke

100%

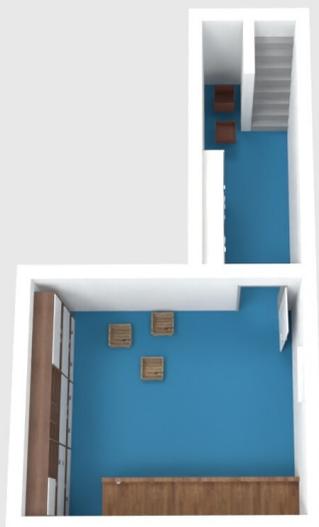












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Haus in attraktiver Lage - es sind nur wenige Schritte bis zum Freizeitparadies Alte Donau.

Dieses Haus mit einer Wohnfläche von rd. 57 m<sup>2</sup> zzgl. rd. 13 m<sup>2</sup> verglaster Terrasse wurde 1960 bzw. 1999 (Zubau) errichtet und hat 2 Schlafzimmer, Nebenräume, Teilkeller und die Immobilie befindet sich auf 315 m<sup>2</sup> Eigengrund.

Sie betreten das Haus über die verglaste Terrasse mit herrlichem Blick in den eigenen idyllischen Garten. Von hier gelangen Sie in die Wohnküche mit integrierter Küche. Die Küche ist komplett ausgestattet mit Backofen, Kochfeld, Kühlschrank/Gefrierschrank, Spüle und Dunstabzug. Das Schlafzimmer mit direktem Zugang ins Badezimmer, welches über eine Dusche, Handtuchheizkörper, einem Fenster mit Tageslicht und selbstverständlich ein Handwaschbecken verfügt, wurde im Jahr 1999 zugebaut. Die Toilette ist in einem separaten Raum untergebracht, bietet ein Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier steht Ihnen noch Schlaf- bzw. Arbeitszimmer zur Verfügung. Ein Keller im Ausmaß von rd. 25 m<sup>2</sup>, welcher als Lagerraum bzw. Werkstatt dient, sowie ein Geräteschuppen im hinteren Garten und ein Gartenhäuschen im vorderen Bereich runden das Angebot ab.

Das Gebäude wurde in Ziegelmassiv-Bauweise errichtet und es wurde ebenso ein Vollwärmeschutz angebracht. Alle Fenster sind aus Kunststoff und mit Außenbeschattungen ausgestattet. Beheizt wird das Haus mit einer Gasstrahlheizung. Für Ihre Sicherheit sorgt ebenso eine Alarmanlage und ein Brunnen, sowie eine Bewässerungsanlage für den Garten bietet Ihnen Komfort.

Die Widmung des aktuellen Flächenwidmungsplans ist Eklw (Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen). Es können 50 m<sup>2</sup> zuzüglich Dachgeschoss verbaut werden!

Die Lage des Hauses ist ideal für Naturliebhaber: In ca. 5 Minuten erreichen Sie das Freizeitparadies Alte Donau, wo Sie sich entspannen oder sportlich betätigen können.

Insgesamt ist dieses Haus bzw. das Grundstück eine einmalige Gelegenheit, ein charmantes Zuhause in einer erstklassigen Lage zu erwerben. Klingt das nach Ihrem neuen Zuhause? Dann rufen Sie heute an und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap