

Kleiner Preis für erweiterbares Haus mit wunderbarem Garten in Wiener Ruhe-Grünlage bei Nationalpark LOBAU



Objektnummer: 15129

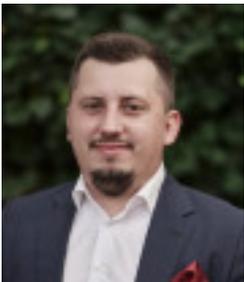
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	66,11 m ²
Nutzfläche:	109,93 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	43,82 m ²
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

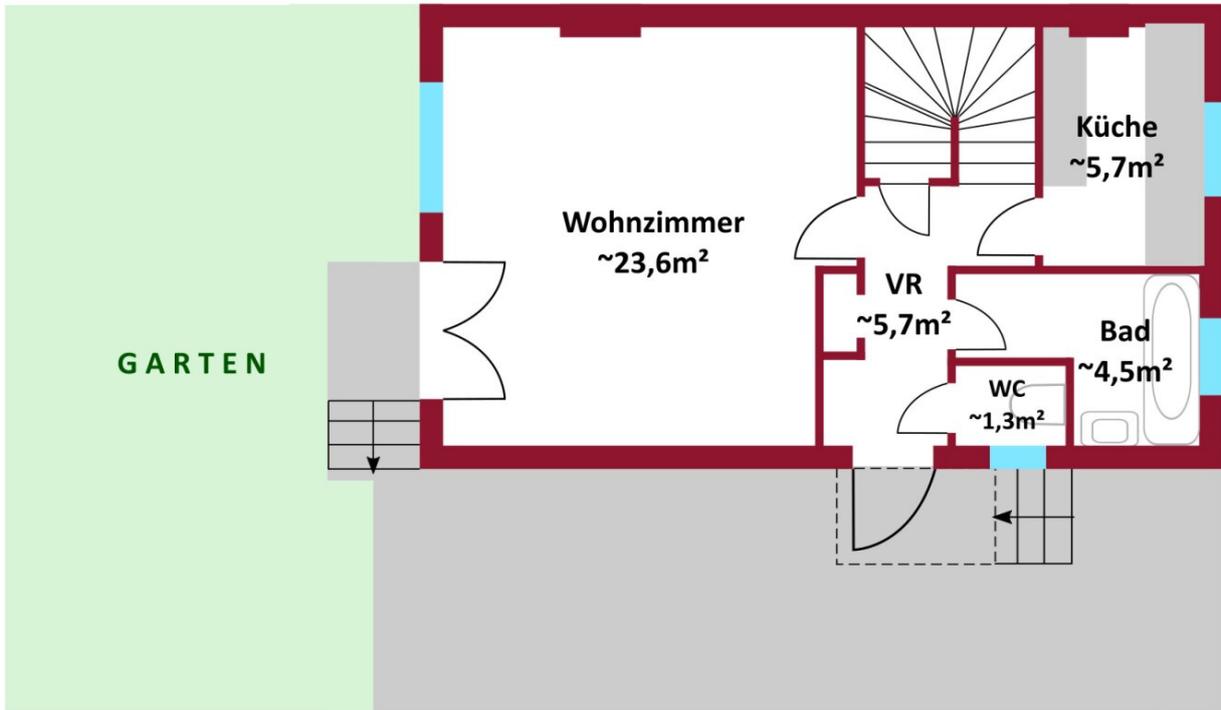


Alexandru Filimon

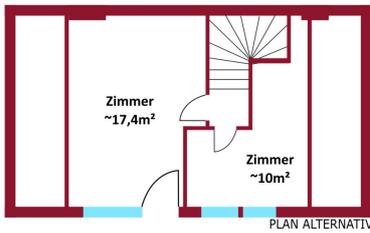
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 660 285 0330
H +43 660 285 0330

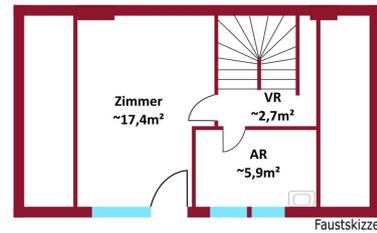




Faustskizze

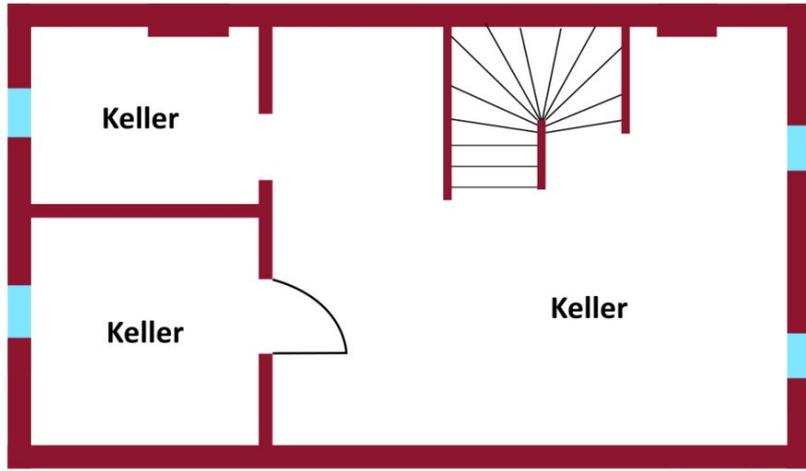


PLAN ALTERNATIV



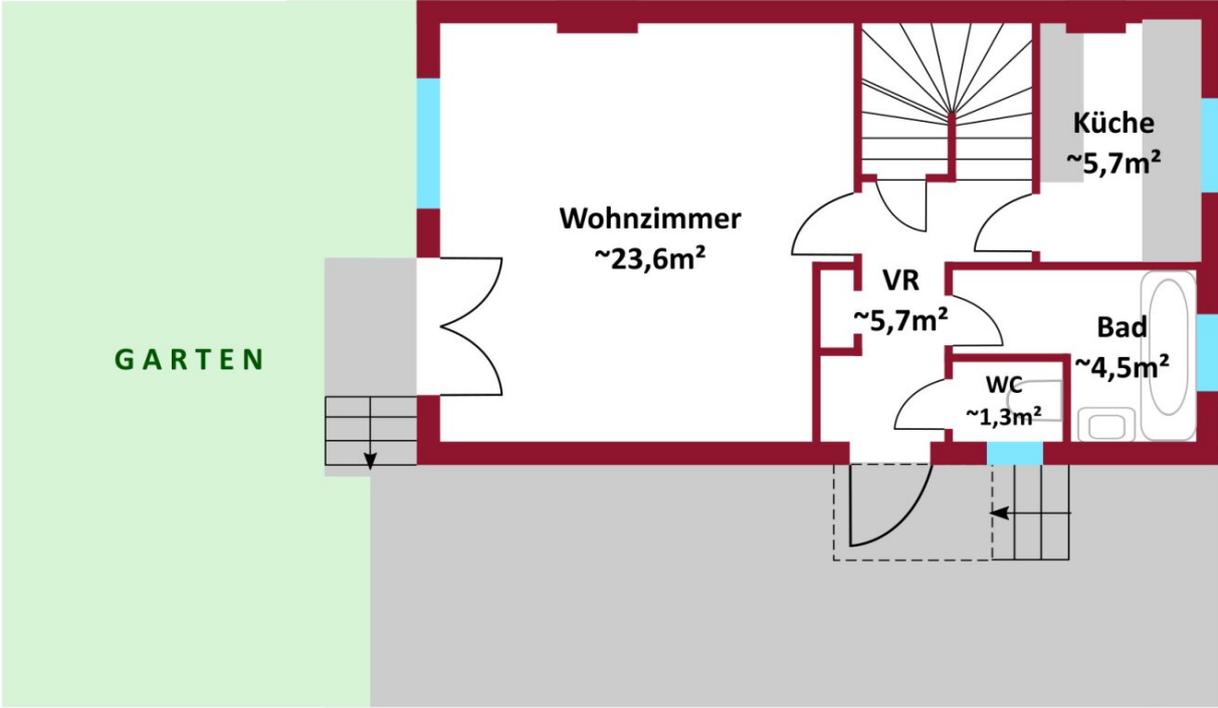
Faustskizze

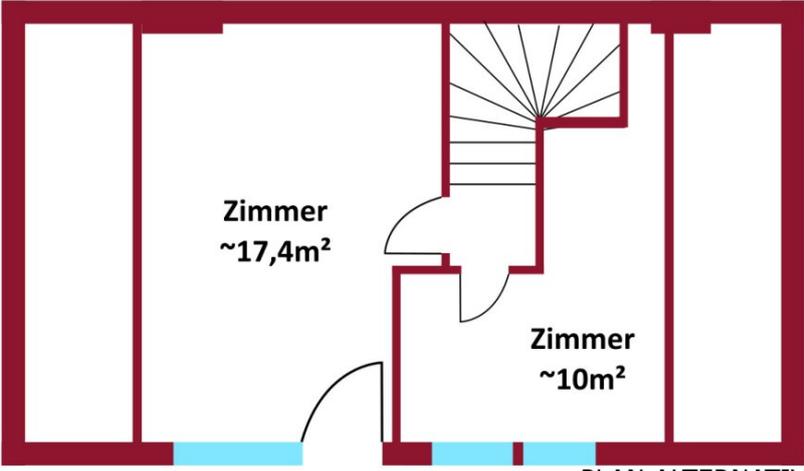




Faustskizze

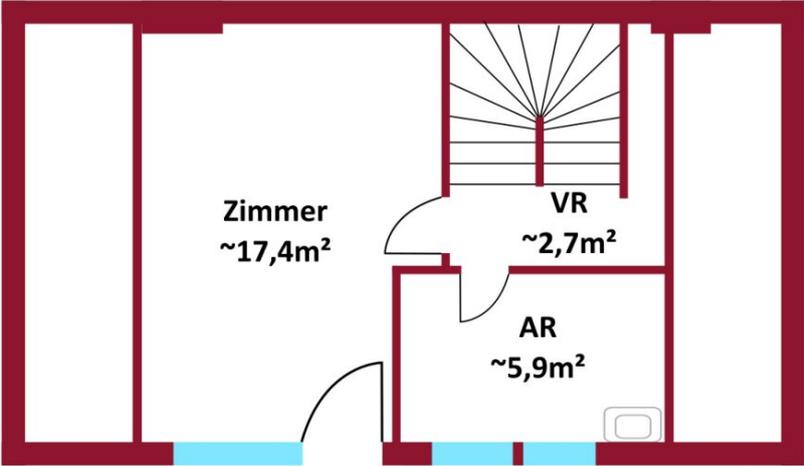






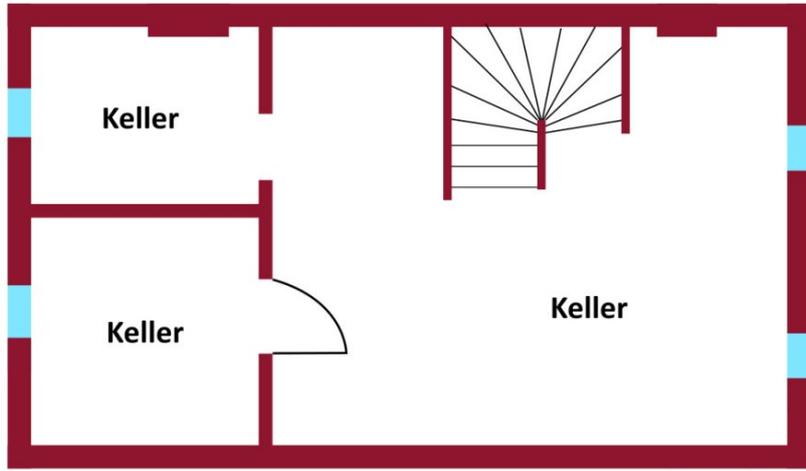
PLAN ALTERNATIV





Faustskizze





Faustskizze



Objektbeschreibung

Ausbaubar und zusätzlich zentrale Begehbarkeit der Zimmer - Terrasse und Gartenbereich - Grillplatz- Carport

Entlang einer charmanten Siedlungsstraße, **umgeben von grüner Ruhelage gleich beim Nationalpark Lobau**, versteckt sich dieses Knusperhäuschen mit viel Wohlfühl- und Ausbaupotential!

Der ebene Garten bietet jede Menge Platz zum Entspannen und Grillen, und für den Anbau von Obst und Gemüse.

Aufgrund der sehr zentralen Raumaufteilung und Abtrennbarkeit in mehreren Bereichen ist die Aufteilung des Hauses optimal und gliedert sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Küche
- Abstellraum
- Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang
- Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken
- getrennte Toilette
- Terrasse
- Garten

Obergeschoss:

- Zimmer 1 mit französischem Balkon
- Zimmer 2 (durch Erweiterung des vorhandenen Abstellraums, siehe Alternativplan)

Keller:

- Vorraum
- Technikraum
- Sauna (wäre möglich)
- Fitnessraum (wäre möglich)

Lage und Infrastruktur:

- Bus **88B** ca. 150m
- Bus **98A** ca. 400m
- U-Bahn Station Aspernstraße oder Seestadt in ca. 15 Min. erreichbar

Der Kaufpreis des Hauses beträgt 329.000,-- EURO

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap