

**PREISREDUZIERT - Traumhaftes Einfamilienhaus in Wien
mit Terrasse und 2 Stellplätzen**



Garten

Objektnummer: 6547/3612

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spitzweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

CPS Immobilien Sezgin e.U.
Sandgrubenweg 95
2230 Gänserndorf

















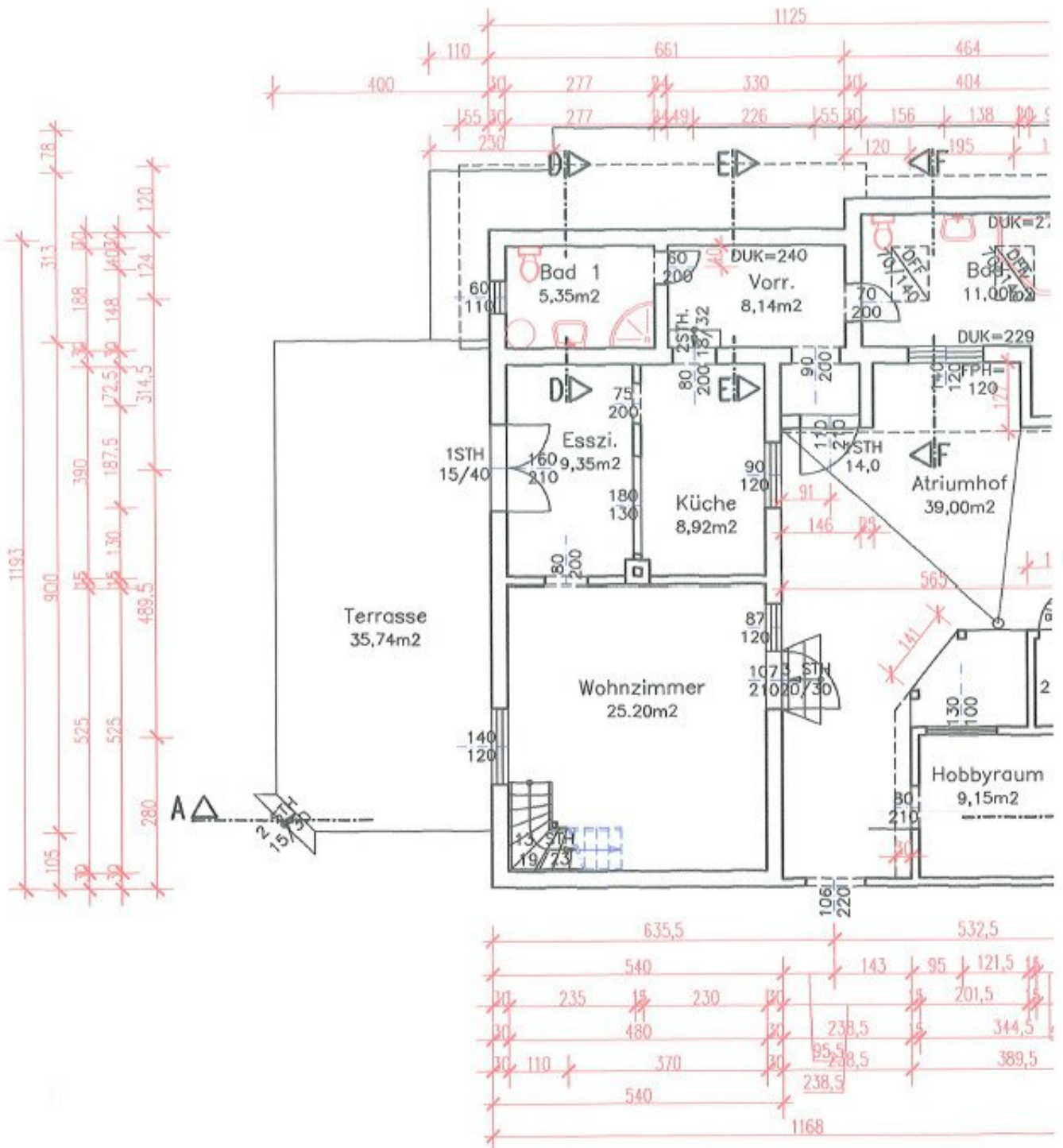




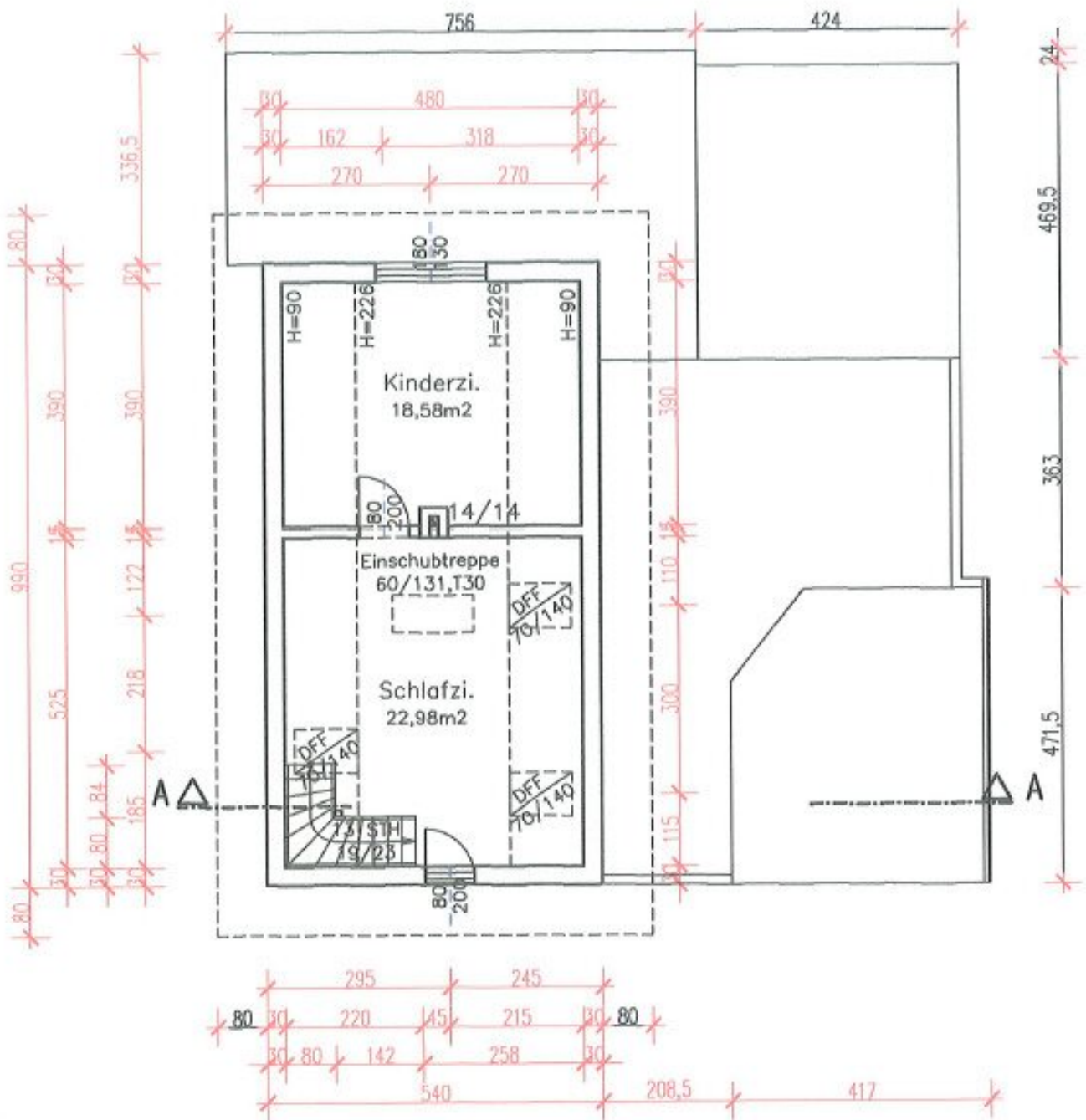




ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Top gepflegtes Einfamilienhaus in Wien

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- Gepflegtes Einfamilienhaus in Holzriegelbauweise
- Baujahr vermutlich 1936-1938, Erweiterung 1997 bzw. 2001
- Nutzflächen im Erdgeschoß und Obergeschoß insgesamt rund 110 m²
- Grundfläche rund 755 m²
- Terrasse mit rund 35 m²
- Beheizung erfolgt mittels Infrarotpaneele sowie Küchenofen (zum Heizen geeignet) und Kaminofen
- Warmwasseraufbereitung mittels Boiler
- Nebengebäude (2 Abstellräume, welche man nach Belieben nutzen könnte)
- Gartenhütte mit rund 10 m²
- Brunnen am Grundstück

- teilweise Innenrollos
- teilweise Fliegengitter
- automatische Gartenbewässerung
- FUN Fassade

1998-2001 wurden die Fenster (Marke Gaulhofer) getauscht (Holzfenster)

Videobesichtigung: <https://youtu.be/YaUdGy1csKE>

Verfügbar: nach Rücksprache

Die ausführliche Beschreibung:

Das Haus liegt inmitten einer ruhigen Einfamilienhausgegend im **21ten Wiener Gemeindebezirk - Ortsteil "Leopoldau"** und überzeugt durch die gute Lage, dem guten und schönen Erhaltungszustand und dem reichhaltigen Platzangebot.

Das **Erdgeschoß** ist großzügig konzipiert und besteht aus einem Vorraum, einen Bad mit Walk In Dusche, einen weiteren Bad mit WC und Waschmaschinenanschluss, einer lichtdurchfluteten Küche (hier ist der Küchenofen zu Heizen situiert) sowie einem Wohnzimmer (Kaminofen). Von der lichtdurchfluteten Küche gelangen Sie in auf die Terrasse und weiters in den Garten.

Im **Obergeschoß** stehen ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer zur Verfügung.

Die Bauweise und Ausstattung:

Das Haus wurde in Holzriegelbauweise errichtet und in den 90igern erweitert. Über die Jahre hinweg wurden einige Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. (Fenster getauscht, Fliegengitter,..)

Die **Beheizung** erfolgt via Strom, welcher mittels Infrarotpaneele **für angenehmes Wohnklima sorgt.**

Warmwasseraufbereitung wird mit einem Elektroboiler betrieben.

Zusätzlich ist ein Kaminanschluss im Wohnraum gegeben, welcher die Möglichkeit bietet - mit einem **Kaminofen (Holz)** zu heizen.

Infrastruktur:

Nahversorger (Citygate), Ärzte, Schulen, Kindergarten, Fitness Center sind in unmittelbarer Umgebung.

Aufgrund der Nähe zu Niederösterreich / Marchfeldkanal- ist es auch idealer Ausgangspunkt für verschiedenste Freizeitaktivitäten (Schwimmen, Spazieren, Radfahren, uvm.)

Binnen 4 Minuten erreichen Sie das Citygate - welches sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs bietet.

Verkehrsanbindung:

U1 Anbindung: Leopoldau - Schwedenplatz - Oberlaa

Mit dem Auto:

Binnen 7 Minuten erreichen Sie die Anschlussstelle Gewerbepark (A23)

Finanzierungshilfe wird geboten

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 <1.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <4.250m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <750m
Universität <2.750m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m

Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap