

**Traumhaftes Einfamilienhaus in Top-Lage mit Terrasse  
und Stellplätzen - Jetzt in Wien 1210 sichern!**



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 <sup>2</sup>
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









































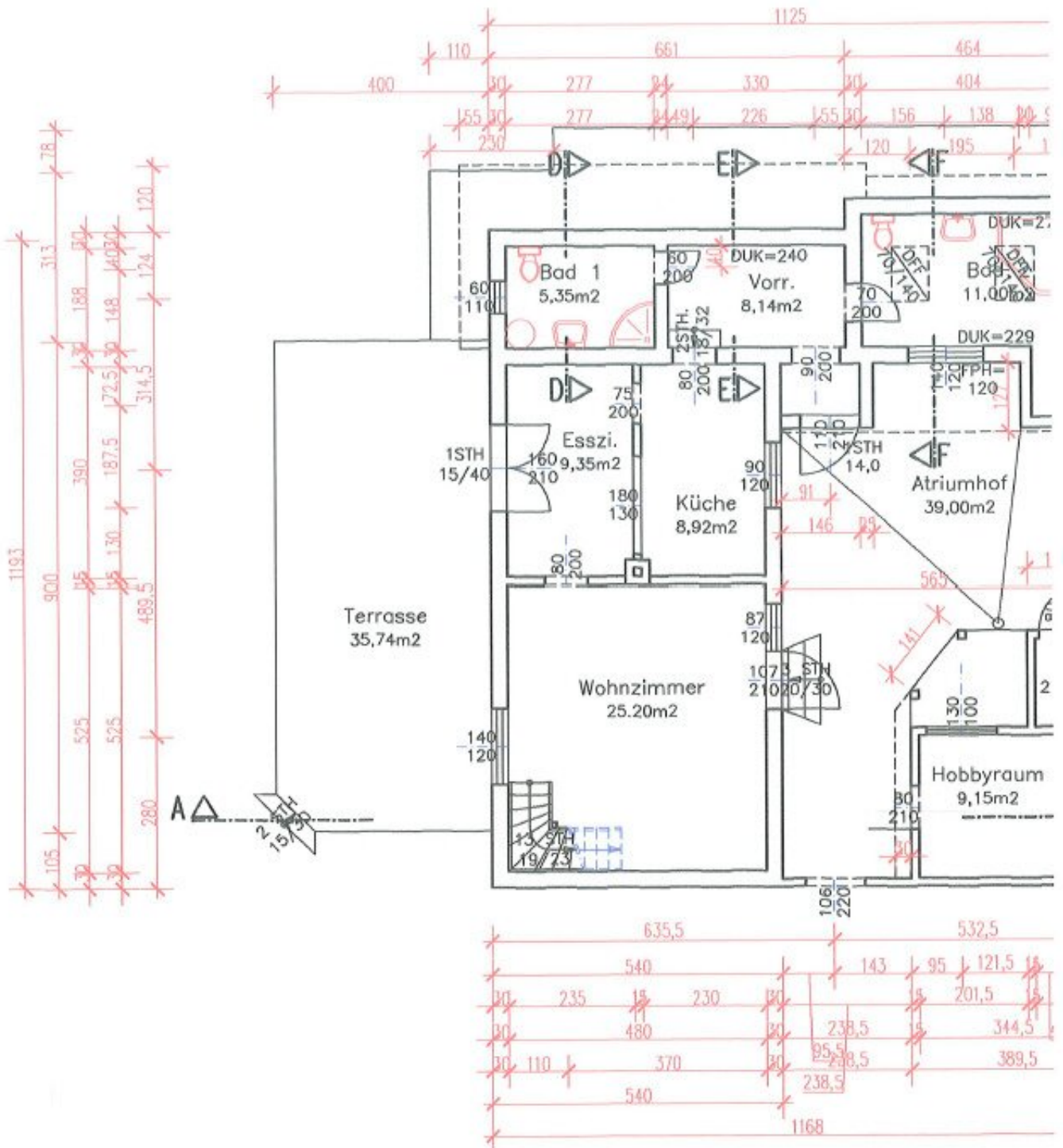




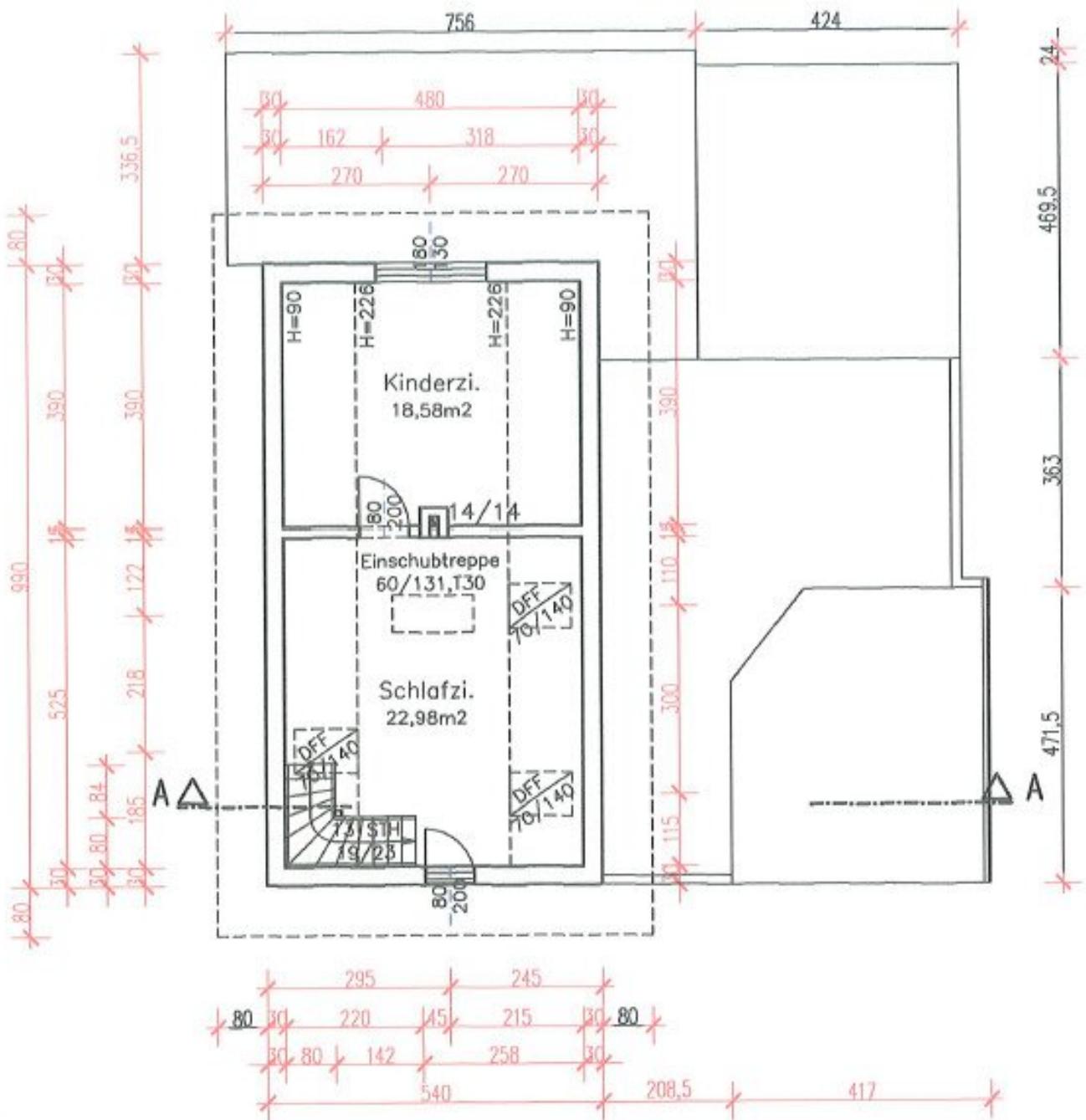




# ERDGESCHOSS



# 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 m<sup>2</sup>
- Grundfläche rund 755 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit rund 35 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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