Top-Einfamilienhaus im Landhausstil in A-2231 Straßhof an der Nordbahn - Kaufpreis: nur EUR 449.000,-- !!!

Objektnummer: 6451/131

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	1929
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	128,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	485,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 250,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

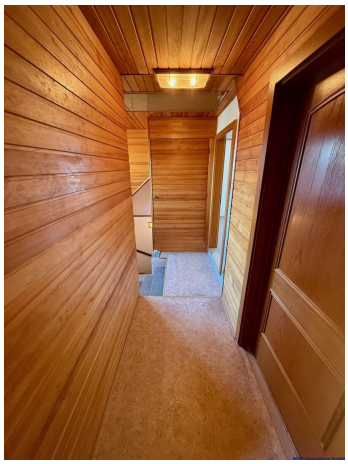
Kristian ZIMMERMANN

WVV Immobilien GmbH

Tuch
A-10

T +4
H +4
F +4

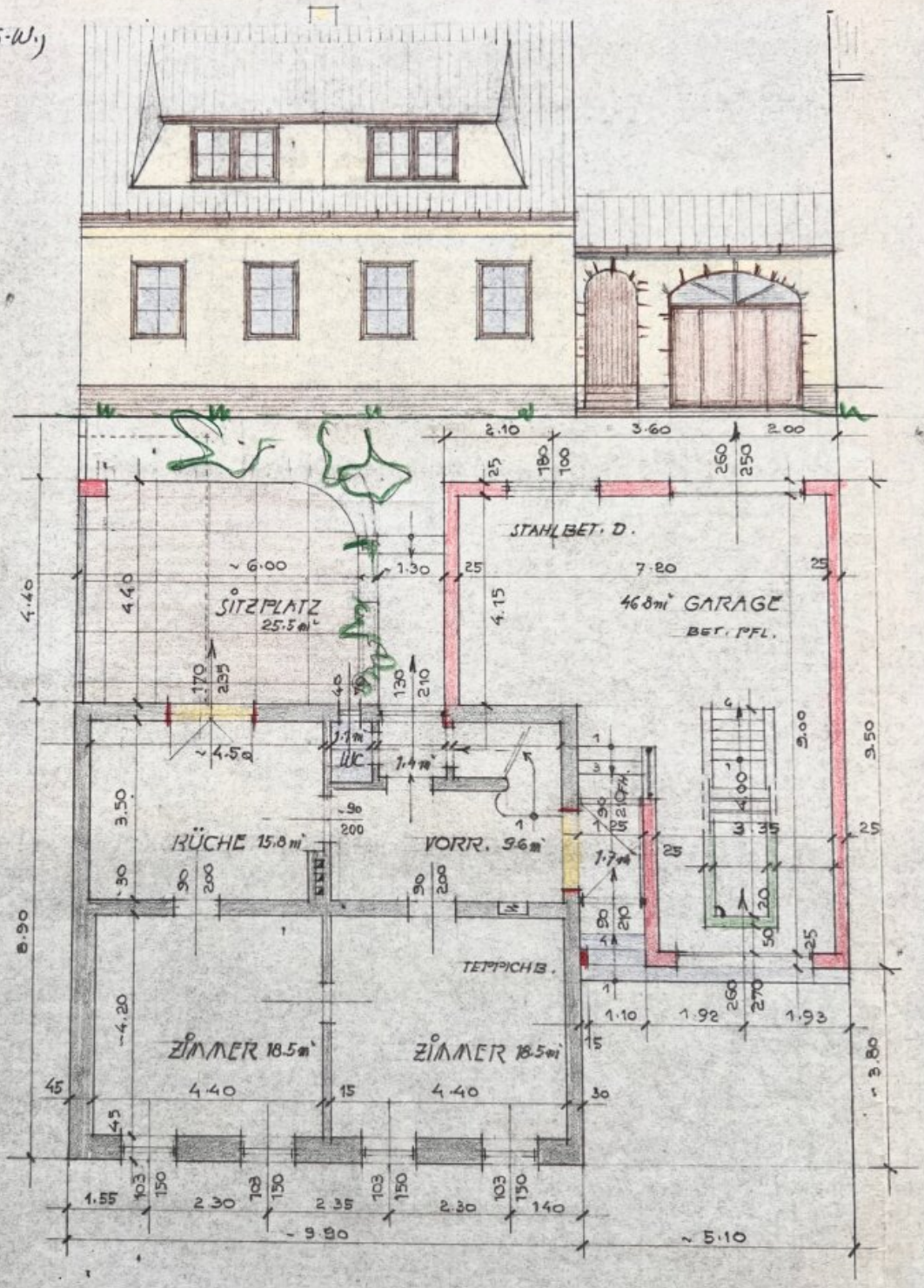
Gerr
Verf



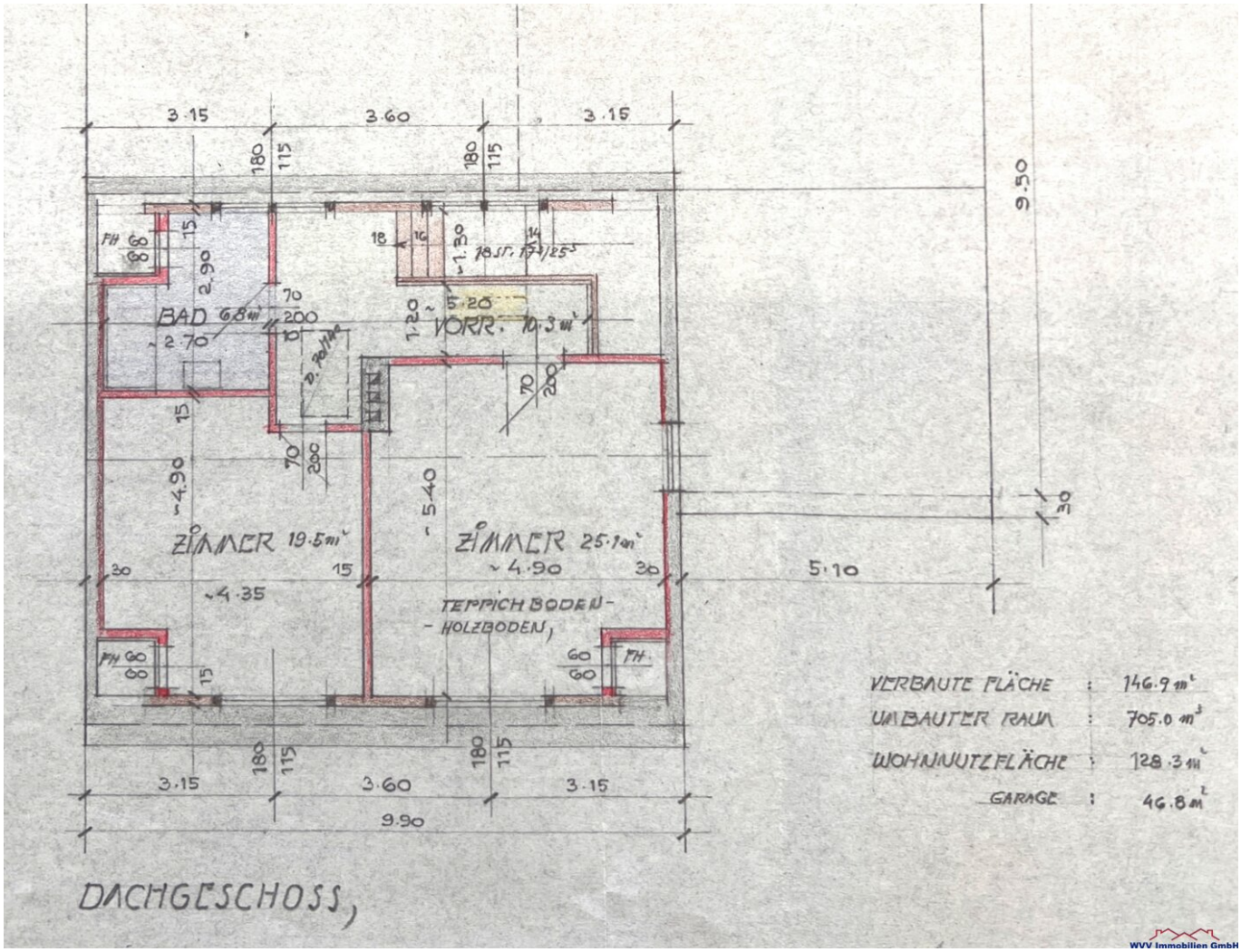
WVV Immobilien GmbH

JUNKERS

ANSICHT S-W.)



ERDGESCHOSS)



DACHGESCHOSS,

WVV Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

Objektinformation:

Objekttyp: Einfamilienhaus auf Eigengrund

Baujahr: rund 1929 und 1985

Bautyp: gepflegter und sanierter Altbau

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen: BW, 0,4/0,5/0,6, eo, 7^

(= Bauland Wohngebiet, 0,4 Geschoßflächenzahl für Grundstücke ab 600 m², einseitig offene Bebauungsweise, maximale Gebäudehöhe 7 m)

Lage: absolute Grünruhelage bzw. Seitengasse in A-2231 Straßhof an der Nordbahn

Grundfläche: rund 700 m²

Baufläche: rund 215 m²

Gartenfläche: rund 485 m²

Wohnfläche: insgesamt rund 128,30 m²

[Erdgeschoß: rund 66,60 m² sowie Obergeschoß: rund 61,70 m²; zuzüglich Kfz-Garage (rund 46,80 m²), Gartensonnenterrasse (rund 25,50 m²) und Gartenhütte (rund 25,00 m²) sowie Dachboden und Teilunterkellerung]

Zimmeranzahl: 4 (plus Nebenräume)

Anschlüsse: Gas, Strom, Wasser und Kanal sowie Telefon, Internet und Satellitenanlage

Heizung: JUNKERS-Brennwertgasheizungstherme samt Warmwasserboiler mit teilweiser Fußbodenheizung sowie WINDHAGER-Allesbrenner

Zustand: gepflegt und saniert

Inventar: Vollmöblierung (inklusive der Einbauküche mit allen eingebauten Elektrogeräten)

Objektbeschreibung:

Top-Einfamilienhaus im Landhausstil auf Eigengrund absoluter Grünruhelage bzw. Seitengasse in A-2231 Straßhof an der Nordbahn zu verkaufen.

Ausstattung:

Ziegelmassivbauweise mit BRAMAC-Dachdeckung, 4-fach Holzisolierglasfenstern samt Innenjalousien sowie sehr gepflegten Fliesen-, Parkett- und Laminatböden.

Das vorhandene Inventar bzw. Vollmöblierung (inklusive Einbauküche mit Essplatz und allen eingebauten Geräten: Abwasch, Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler sowie Kühl- und Tiefkühlschrank) des Einfamilienhauses ist ebenfalls bereits im Kaufpreis enthalten.

Darüber hinaus verfügt die gegenständliche Immobilie über:

- BRAMAC-Dachdeckung sowie Ziegelmassivbauweise;
- JUNKERS-Brennwertgasheizungstherme samt Warmwasserboiler und teilweiser Fußbodenheizung sowie WINDHAGER-Allesbrenner;
- Holzisolierglasfenster mit Innenjalousien;
- einige klassische Jugendstilelemente;
- Vollmöblierung (inklusive Einbauküche mit allen eingebauten Elektrogeräten und Essplatz);
- 2 Hobbyräume im Keller- bzw. Untergeschoß;
- große Kfz-Garage für rund 3 Kraftahrzeuge mit elektrischem Tor sowie weiteren Kfz-Abstellmöglichkeiten außen;
- Gartensonnenterrasse;

- offene Gartenhütte;
- Brunnen für die Gartenbewässerung;
- großer und pflegeleichter Garten in absoluter Grünruhelage.

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

1 Windfang, 1 großer zentraler Vorraum samt Ausgang in den Garten sowie Stiegenhaus, 1 (Einbau-) Küche (mit Essplatz und allen eingebauten Elektrogeräten sowie Ausgang auf die Gartensonnenterrasse), 1 linkes Wohnzimmer, 1 rechtes Ess- und Wohnzimmer, 1 Toilette sowie 1 große Kfz-Garage.

Obergeschoß:

1 zentraler Vorraum (mit Dachbodenaufgang), 1 linkes Schlafzimmer, 1 rechtes Schlafzimmer, 1 Bad (Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und Bidet) sowie 1 Abstellraum.

Untergeschoß:

Heizraum (mit JUNKERS-Brennwertgasheizungstherme samt Warmwasserboiler) sowie diverse Hobbyräume.

Lage:

Das Einfamilienhaus samt Eigengrund liegt in absoluter Grünruhelage bzw. Seitengasse in A-2231 Straßhof an der Nordbahn.

Rasche Erreichbarkeit sämtlicher Nahversorgungseinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, etc.) mit unkomplizierter Bus- (521, 523 und 524) sowie S-Bahnverbindung (Strasshof an der Nordbahn).

Mit dem Auto ist man in rund 30 Minuten (30 Kilometer) in der Wiener Innenstadt.

Energieausweis:

HWB (Heizwärmebedarf): 250 (kWh/m²/Jahr)

HWB-Energieklasse: F

fGEE (Gesamtenergieeffizienzfaktor): 2,55

fGEE-Energieklasse: E

Sonstiges:

Betriebskosten: monatlich rund EUR 100,00 (zuzüglich Energieverbrauchskosten)!

Verfügbarkeit: ab der Kaufvertragsunterfertigung!

Kaufpreis (bestands- und geldlastenfrei): nur EUR 449.000,00 !!!

Vermittlungsprovision (Allein- bzw. Exklusivvermittlung): 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

Besuchen Sie auch unsere Internetseite www.wvvgmbh.at mit zahlreichen anderen Top-Immobilienobjekten!

WVV Immobilien GmbH

beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung

Tuchlauben 11/2/13-14

A-1010 Wien

Telefon: +43 / 1 / 533 26 19 - 0

Mobiltelefon: +43 / 664 / 530 84 32

Telefax: +43 / 1 / 535 39 55

Email: immobilien@wvvgmbh.at

Internet: www.wvvgmbh.at

FB-Nummer: FN 91194 i

UID-Steuernummer: ATU69167929

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap