

**Hohe Lebensqualität im Simmeringer  
Gartensiedlungsgebiet – Charmantes Einfamilienhaus mit  
großem Garten**



Garten

**Objektnummer: 19071**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	224,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	324,11 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	39,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 251,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,34
<b>Kaufpreis:</b>	638.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

22.968,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



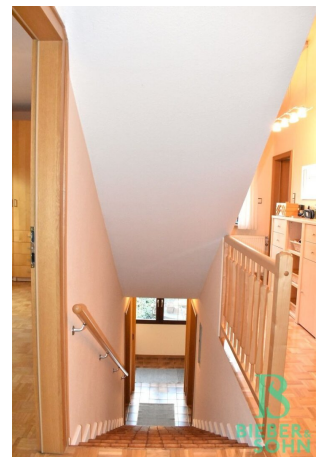
**Anita Hofmann**

Bieber Immobilien GmbH















# B

## BIEBER & SOHN

IN SACHEN  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Liebevoll gepflegt, sonnig und ein herrlicher Garten – so präsentiert sich diese Liegenschaft in ruhiger Lage.

Das im Jahre 1961 erbaute Haus mit einer Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> und einer Wohnnutzfläche von ca. 224 m<sup>2</sup> wurde stets fürsorglich behandelt.

Direkt von der Straße aus gelangt man zur Garageneinfahrt oder über die Zauntüre zum Hauseingang mit dem praktischen Windfang.

Auf dieser erhöhten, beheizten Kellerebene (Großteils dem Baujahr entsprechender Zustand) ist der Zugang zu den oberen Geschossen, zu den Heizungs-, Technik- und Abstellräumen sowie zur Garage des Hauses.

Im ersten Obergeschoß liegt der Mittelpunkt des Hauses, der lichterfüllte Wohnsalon mit Ausgang auf die XL-Terrasse und in den Garten. Die großen Fensterflächen erlauben eine einmalige Tageslichtausleuchtung. Anschließend erwartet sie das sehr geräumige Esszimmer und eine moderne Küche. Ebenfalls hier befinden sich das gartenseitige Schlafzimmer, ein elegantes vor kurzem neu ausgestattetes Duschbad, sowie ein getrenntes WC.

Über einige weitere Stufen gelangt man in die geräumige Dachgeschossebene mit dem hellen, ca. 16m<sup>2</sup> großen Mansardenzimmer, das für Kinder, für Gäste, als Home-Office oder auch als Hobby-, oder Fitnessraum Verwendung finden kann und mit dem nicht ausgebauten Dachboden. Ein weiteres Bad mit WC ist hier auch vorhanden. Diese Ebene wurde nicht modernisiert.

Der rund 325m<sup>2</sup> große Garten ist abwechslungsreich mit Rasenflächen, Ziersträuchern und Laub- & Nadelbäumen bestückt. Die herrliche Terrasse und die Grünfläche bieten sich auch für Familienfeiern sowie zum Grillen, mit herrlichem Blick ins Grüne, an.

Ausstattung: Alarmanlage, Vaillant Gasheizung und Warmwasseraufbereitung (funktioniert, aber sanierungsbedürftig), Radiatoren, Dreh/Kipp-Holzfenster mit Isolierglas und innenliegenden Sprossen, sowie mit Außenrollläden von Gaulhofer (1995), Innentüren aus Holz, geschmackvolle Sanitäreinrichtungen, Stäbchenparkett Eiche, helle Fliesen, des weiteren eine ausgestattete Küche, sowie eine Gartenhütte.

Die Garagenfläche misst ca. 34m<sup>2</sup> und kann mit zwei Pkws befahren werden, das Garagentor wird mit Fernbedienung gesteuert. Ein Wasseranschluss ist hier auch vorhanden.

Das Objekt mit der zeitlos klassischen Fassade wurde immer wieder modernisiert und befindet sich augenscheinlich in einem baulich grundsätzlich guten und soliden Zustand (auch Keller und Dachstuhl), so dass sich eine Sanierung unbedingt lohnen dürfte.

Eine besondere Liegenschaft, die viel Platz für eine große Familie in Grünruhelage bietet!

Betriebskosten (Grundbesitzabgabe, Müllabfuhr, Wasser, Kanal): 138,00 EUR/p.m.

Kaufpreis: 638.000,00 EUR

Provision: 22.968,00 EUR inkl. 20% Ust.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren