

**Großzügiges, sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in
Wiener Neudorf | Wien in ca. 10min erreichbar | SCS**



Objektnummer: 3963

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1966
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 219,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,88
Kaufpreis:	459.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

T +436643837374





W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



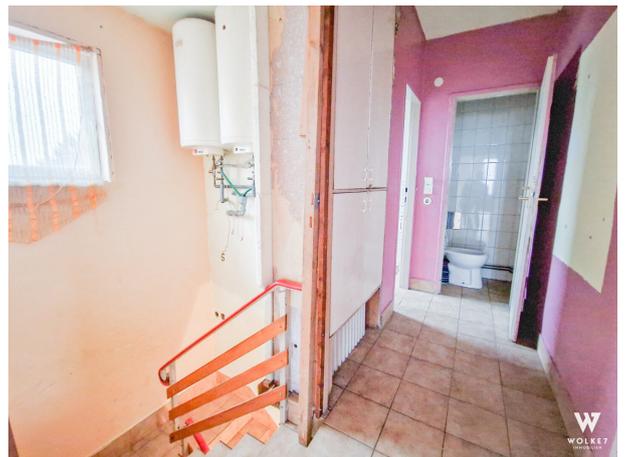
W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN





WOLKE7



Objektbeschreibung

Dieses gut aufgeteilte Haus bietet mit **ca. 145 m²** Wohnfläche und einen **Keller** viel Potenzial für Ihre individuelle Gestaltung. Das Grundstück befindet sich in einer **Sackgasse** und weiters ist der **Garten nicht zur Straße hin ausgerichtet**, wodurch Ihnen **Privatsphäre** geboten wird.

Das Haus verfügt über insgesamt **6 Zimmer** und einen **nutzbaren Keller**. Zudem steht ein kleines **Nebengebäude** zur Verfügung, das für eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten geeignet ist.

Für Ihre Fahrzeuge bietet die **große Garage** Platz für zwei Autos, ein weiteres Fahrzeug kann bequem in der Einfahrt geparkt werden. Der Garten bietet zudem genügend Raum für eine individuelle Gestaltung und Entspannung im Freien.

Die Lage des Hauses ist ebenfalls hervorragend: Die **Shopping City Süd** mit einer Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist nur etwa 6 Autominuten entfernt. Auch **Wien erreichen Sie in ca. 10 Minuten** mit dem Auto. Öffentliche Verkehrsanbindungen sind ebenfalls gut erreichbar – der **Bus 215 Richtung Mödling Bahnhof** ist nur ca. 8 Gehminuten entfernt, die **Lokalbahn/Badnerbahn** etwa 15 Gehminuten.

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rund um die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen. **Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung!**

Key Facts:

- **ca. 145 m² WNFL**
- **ca. 730 m² Grundstücksfläche**
- **6 Zimmer**
- **Bebaubarkeit: 35% bebaubare Fläche; Bauklasse I+II; offen und gekuppelt; Max. 2 Wohneinheiten**
- **Gas Heizung**
- **Brunnen vorhanden**

- **Ziegelbau**

- **große Garage**

- **großzügiger Garten**

- **Die Zimmer gliedern sich wie folgt:**
 - **Erdgeschoß: Wohnzimmer, Wohnküche**

 - **Obergeschoß: 3 Schlafzimmer/Arbeitszimmer, Wohnküche**

- **Weiter Räumlichkeiten/Freiflächen:**
 - **Erdgeschoß: separates WC, Bad, Garage, Nebengebäude, Garten**

 - **Obergeschoß: separates WC, Bad, Balkon**

 - **Keller: 3 Zimmer**

Kaufpreis: € 459.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

E-Mail: b.varughese@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap