

## Gepflegter Familienhit mit viel Platz - 6 Zimmer - voll unterkellert



**Objektnummer: 960/70984**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,40
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	272,58 €
<b>USt.:</b>	46,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

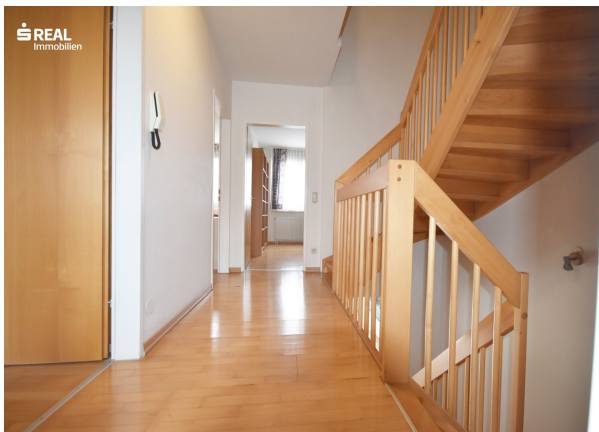


**Thomas Aschauer**

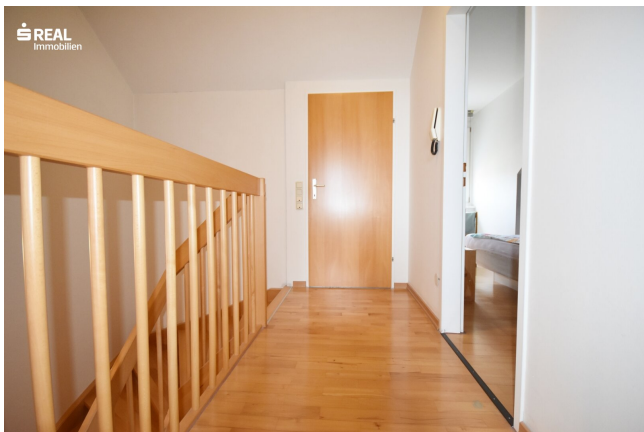


Mitglied des  
immobilienring.at

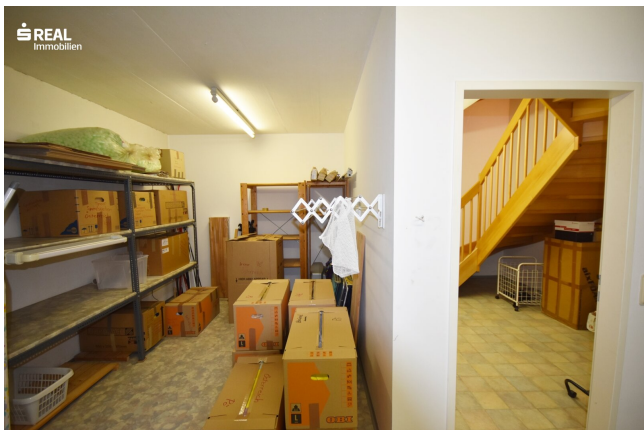






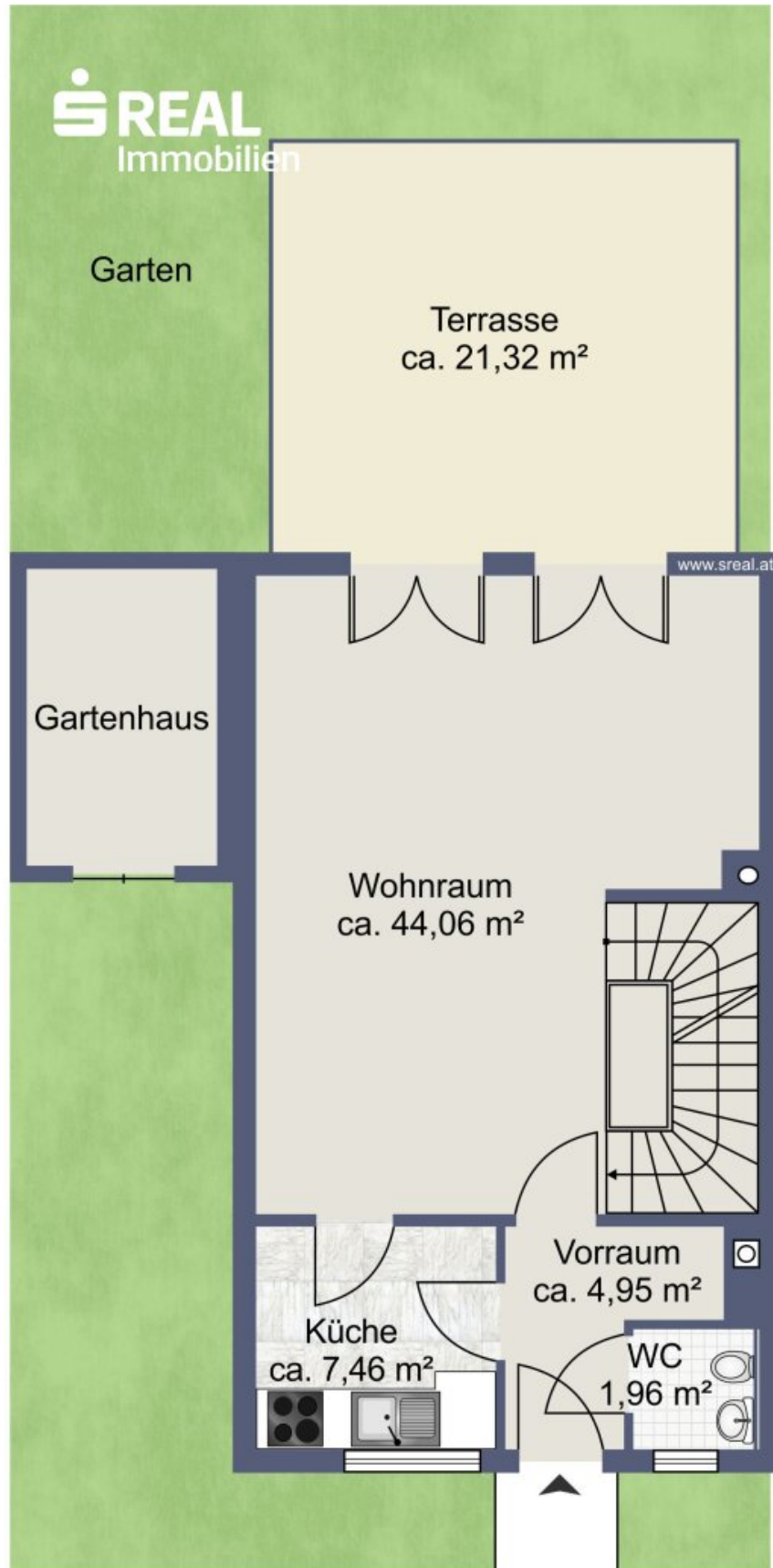




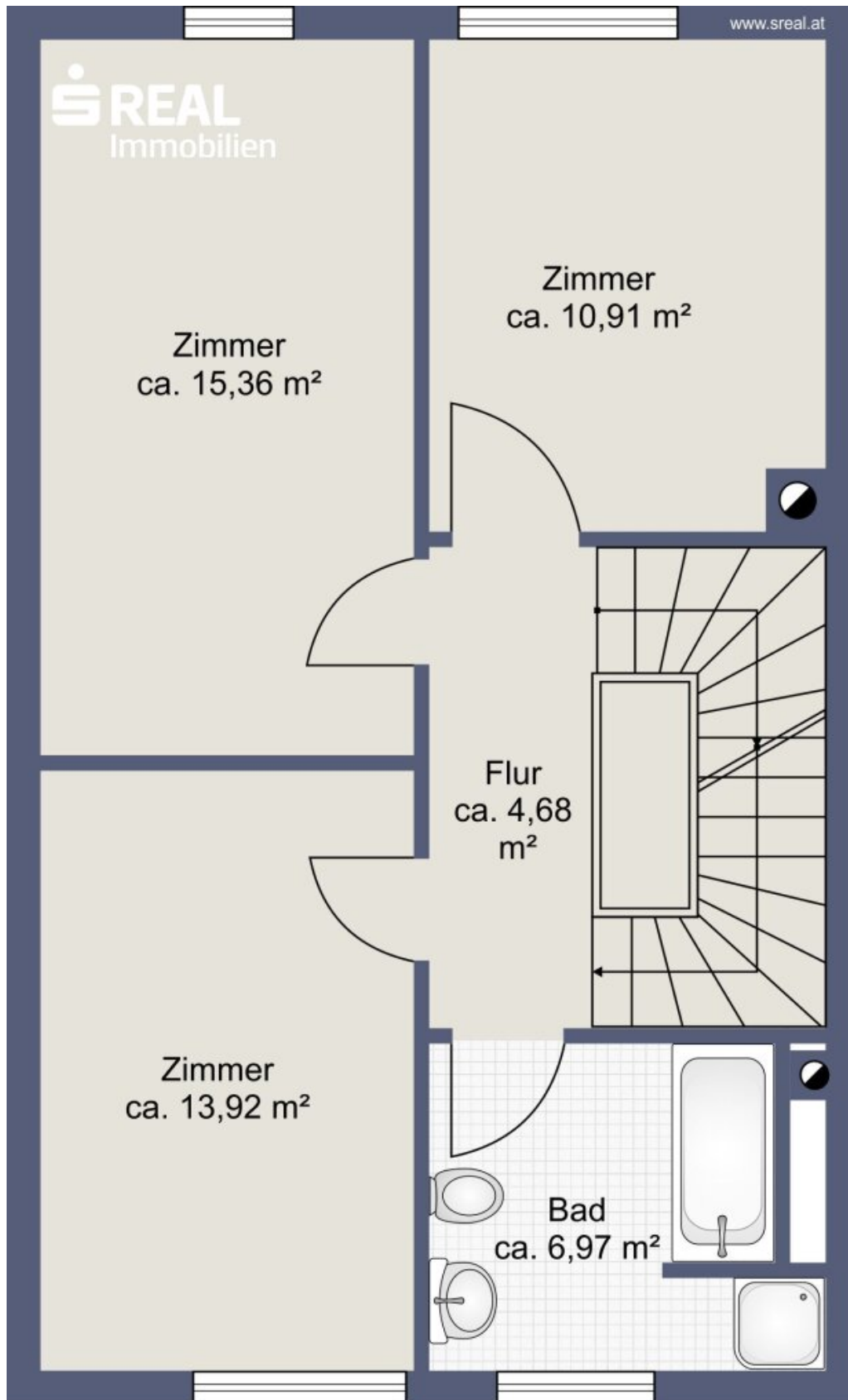




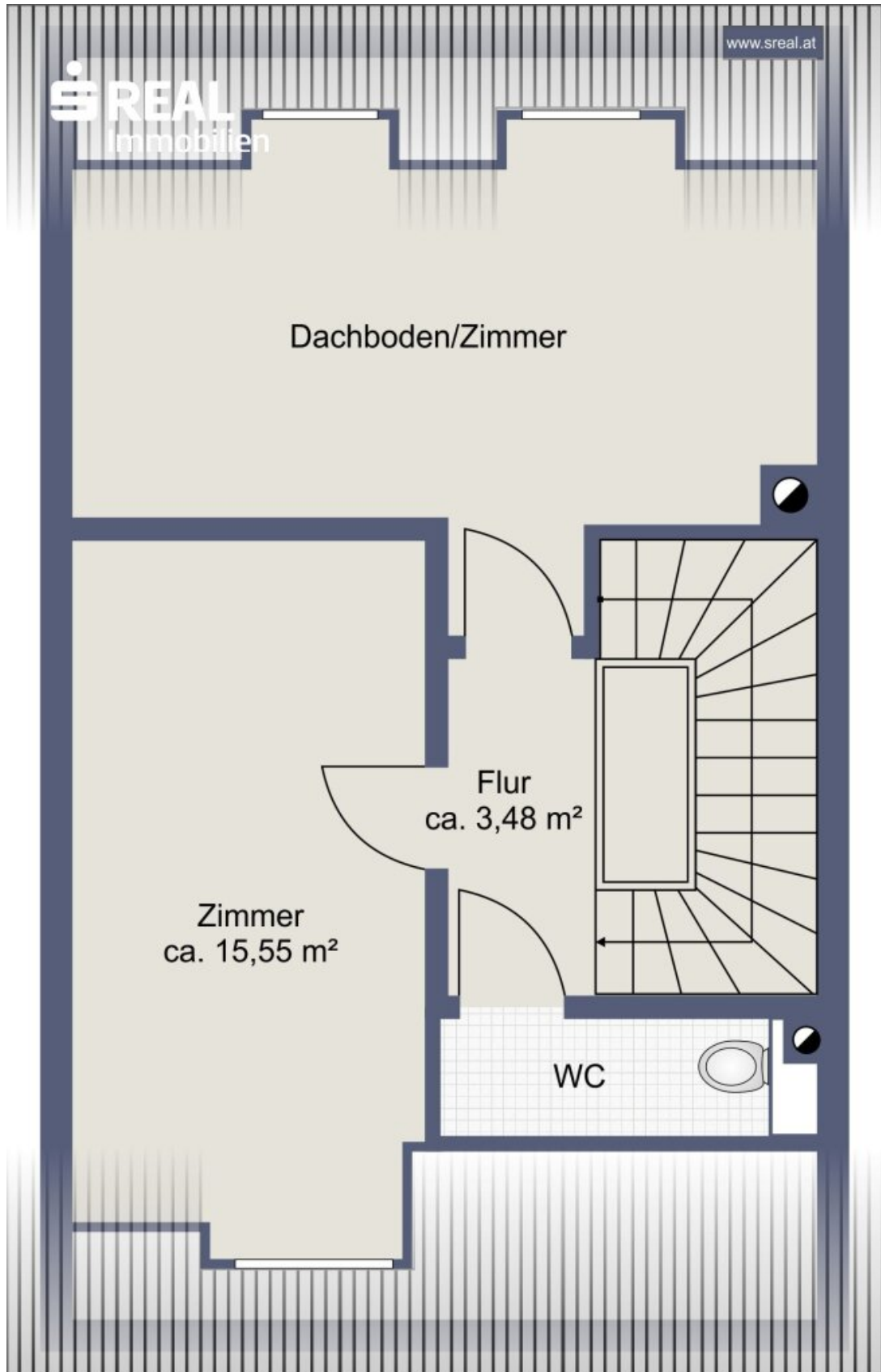




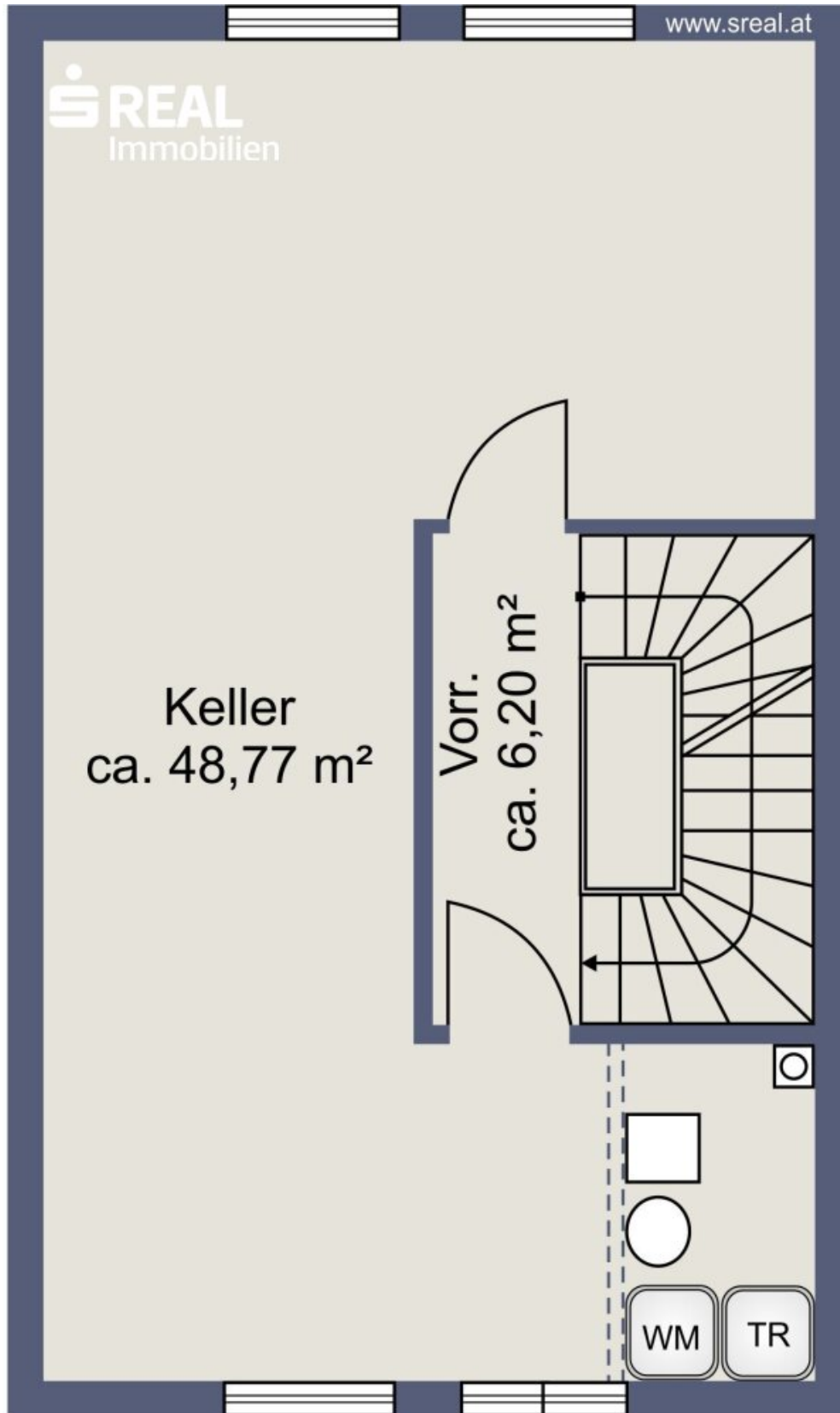
Skizze Erdgeschoss



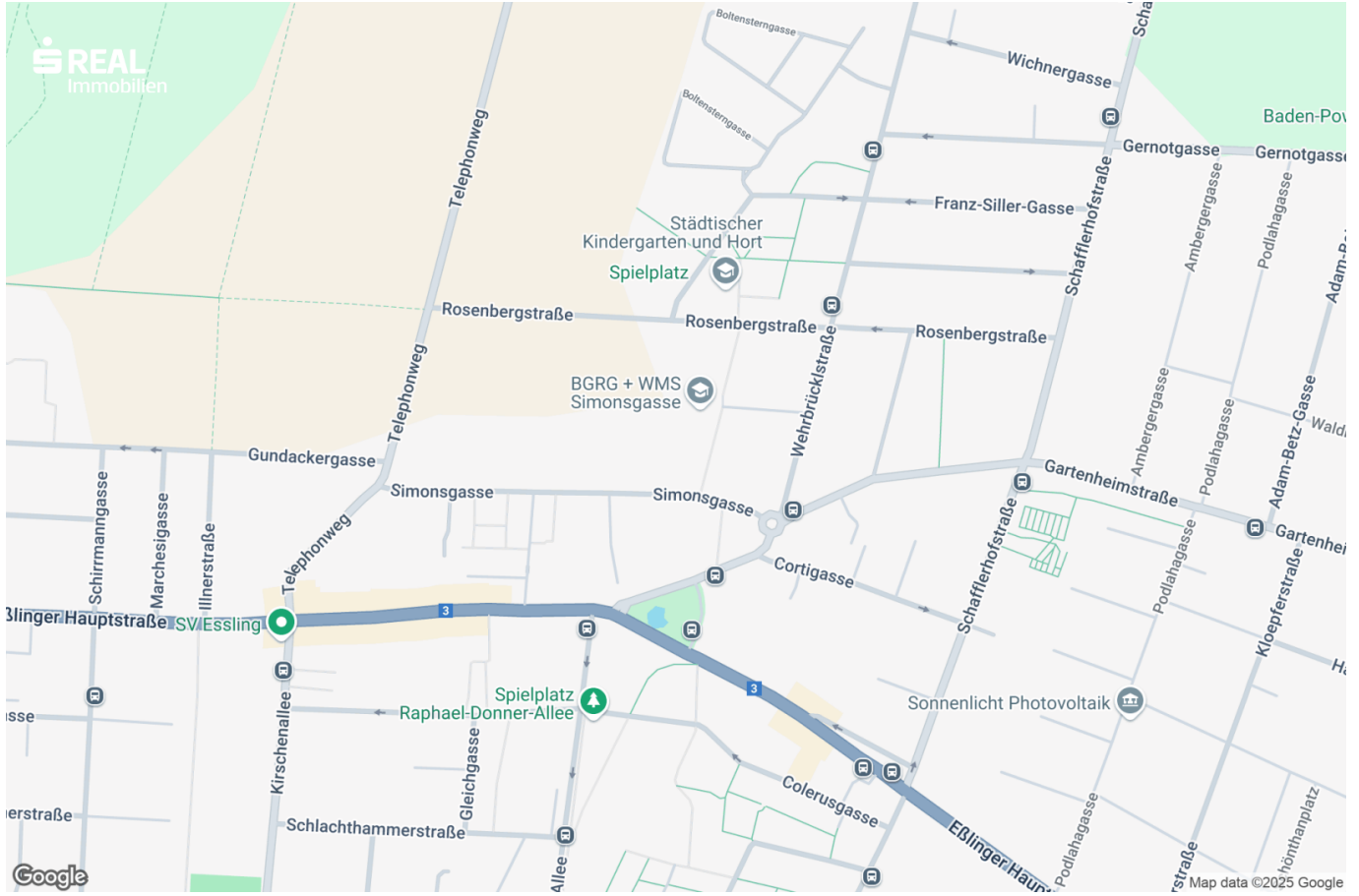
Skizze 1. Obergeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Sie suchen eine **passende, gepflegte Immobilie** mit **ausreichend Platz** für Ihre Familie? Dann wird dieses im Jahr 1994 erstmal bezogene Eckreihenhaus mit ca.130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 58 m<sup>2</sup> Keller und ca.100 m<sup>2</sup> Garten inklusive Terrasse allen Ansprüchen gerecht werden.

Die **seltene Gelegenheit** mit großzügigem Raumangebot bietet perfekte Nutzungsmöglichkeiten.

**Hard Facts: 5 Zimmer + 1DG Zimmer, funktionelle Küche, 2 separate Toiletten, Bad mit Dusche, WC und Badewanne, voll unterkellert - Wirtschaftsraum, Hobbyraum, Terrasse und Garten im EG!**

### EG:

- Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Kasten oder Garderobe
- Separate Toilette
- funktionelle Küche mit Einbaugeräten vom Eingangsbereich und Wohnzimmer begehbar
- Großzügiges Wohnzimmer ca. 44 m<sup>2</sup> groß mit Ausgang in den gemütlichen Garten mit Terrasse

### 1. Stock:

- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- 3 Schlafzimmer jeweils ca. 11 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup> groß - Parkettböden

### DG:

- Schlafzimmer

- ausgebautes Dachbodenzimmer
  
- separate Toilette

Von den jetzigen Eigentümern liebevoll in Schuss gehalten, können Sie hier ohne weitere Investitionen direkt Ihren Wohntraum erfüllen.

Geheizt wird mittels **neuwertiger Vaillant Gas Therme** - 2021 installiert. Ein Tiefgaragen Parkplatz in Gemeinschaftseigentum steht zur Miete zu Verfügung - die Einnahmen werden dem Reparaturfonds gutgeschrieben.

Im Haupthaus stehen Ihnen zusätzlich eine Waschküche, Kinderwagen und Fahrradraum sowie ein Kinderspielplatz zu Verfügung.

Zeitweise besteht Lärmbeeinträchtigung durch Flugverkehr.

#### **Lage - abseits vom Trubel in Essling:**

In 10 Minuten gelangen Sie mit dem Fahrrad in die Seestadt:

Die Seestadt Aspern, im dynamischen Bezirk Donaustadt gelegen, gehört mit rund 240 Hektar Fläche zu den größten Stadtentwicklungsgebieten Europas und bietet neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten mit dem namensgebenden See auch ein Freizeitangebot, das gerade in der Großstadt seinesgleichen sucht. Über Fuß- und Radwege gut erreichbar, wird er mit seinen einladend gestalteten Uferanlagen und der Promenade zum Treffpunkt für Jung und Alt!

**Nutzen Sie die Gelegenheit für einen ersten Eindruck mittels unserem 3D Rundgang:** <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3106550?accessKey=6709>

Sollten Sie an diesem attraktiven Objekt Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

Die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung** ist gebunden an RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien. Die Sonderkondition hierfür beträgt 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen.

**Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:**



Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn<sup>2</sup> der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.