

**Wohnen und Arbeiten- 315m2 großes Haus mit Garage,
Garten**



Objektnummer: 1471

Eine Immobilie von 3ES Immobilien KG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Art: | Haus - Villa |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2351 Wiener Neudorf |
| Baujahr: | 1974 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 315,00 m ² |
| Nutzfläche: | 400,00 m ² |
| Terrassen: | 1 |
| Kaufpreis: | 1.199.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Katja Gálffy

3ES Immobilien KG
Schatzlstieg 4
1190 Wien

T +43 676 504 35 37

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





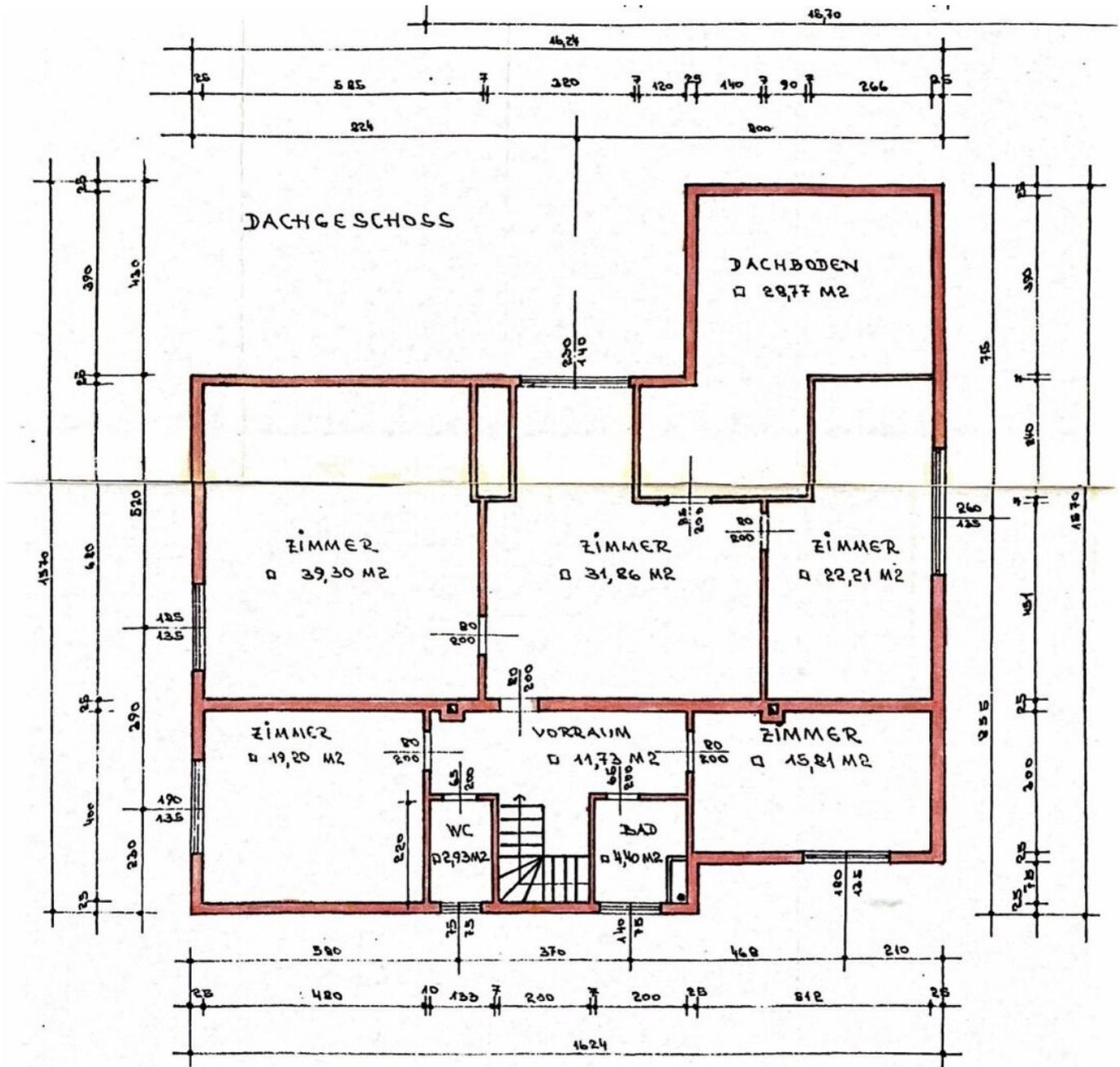




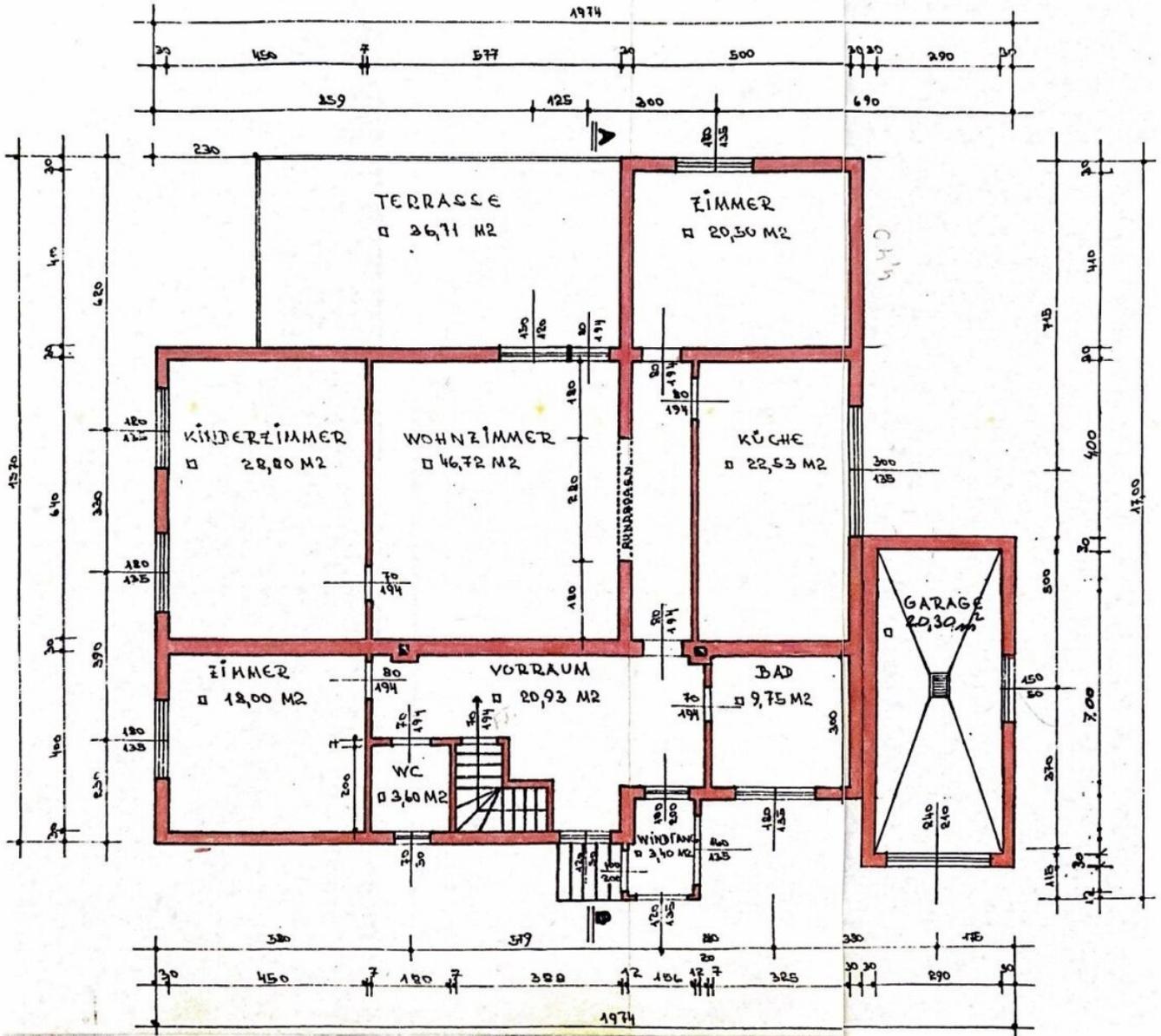








ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Auf dem 760 m² großen Grundstück befindet sich eine thermisch saniertes Haus mit 315m² Wohnfläche, welche sich auf 2 Etagen erstreckt.

Das Erdgeschoss mit großzügiger Küche und einem hellen Wintergarten hat einen Ausgang auf die südseitige Terrasse, wo sich ursprünglich auch ein Schwimmbad befand.

Die großzügig angeordneten Räume bieten Platz für eine Familie bzw. das Potential für ein 2 Familienhaus.

Der erste Stock umfasst ca. 144m² Wohnfläche zuzüglich ca. 29m² ausgebauten Dachboden.

Der Wellnessbereich mit Sauna lädt zum Entspannen nach einem langen Tag ein, während der Abstellraum für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine Garage und ein Parkplatz zur Verfügung, was Ihnen den Alltag erheblich erleichtert.

Das Haus ist **innen renovierungsbedürftig** und **außen saniert**.

Die Lage in Wiener Neudorf ist durch die Nähe zur Shopping City und guter Anbindung an die Autobahn hervorragend.

Mit Bus, Bahnhof und dem nahegelegenen Autobahnanschluss sind Sie bestens vernetzt und erreichen die Wiener Innenstadt sowie umliegende Städte in kürzester Zeit.

Flächenwidmung: Bauklasse I,II, offenen Bauweise, 2 Wohneinheiten

Für Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines stehen wir gerne unter T +43 676 504 35 37 zur Verfügung.

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.