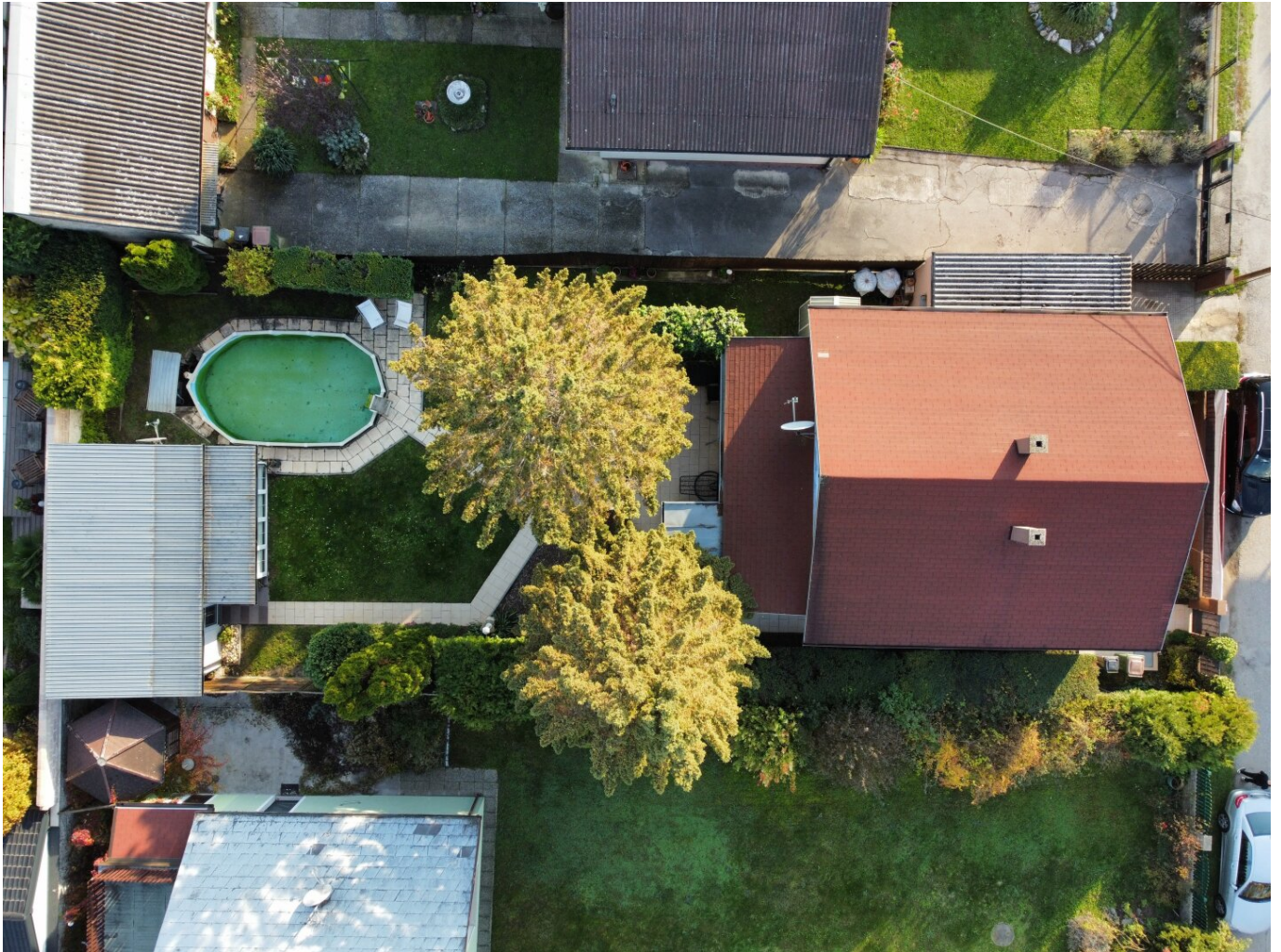


HERRLICHE LAGE!!!: Einfamilienhaus mit Pool | ein weiteres Stockwerk möglich | separates Gästehaus | Garage | großer Garten | Grünblick | perfekt für Familien!



Objektnummer: 15606

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Wohnfläche:	122,00 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

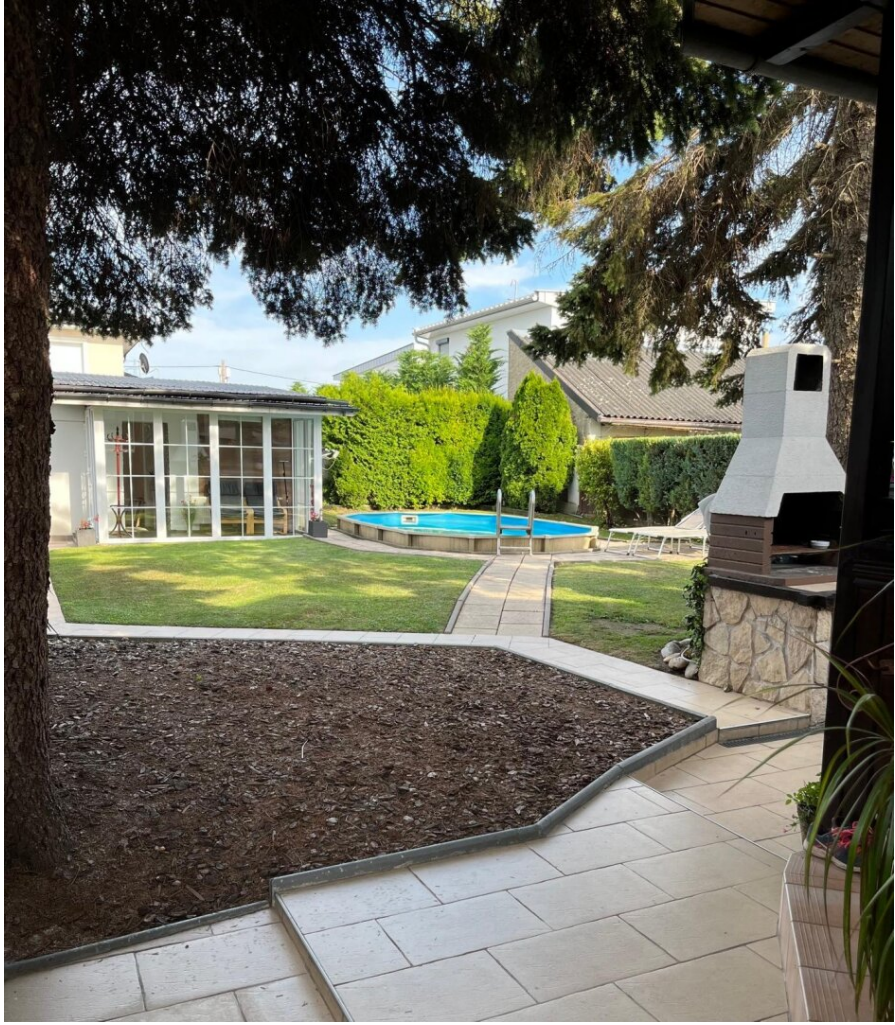


Elina Strautmane

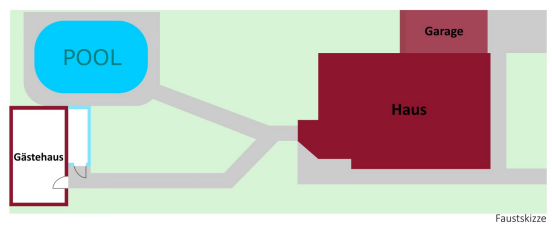
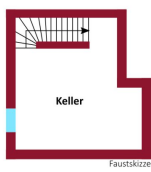
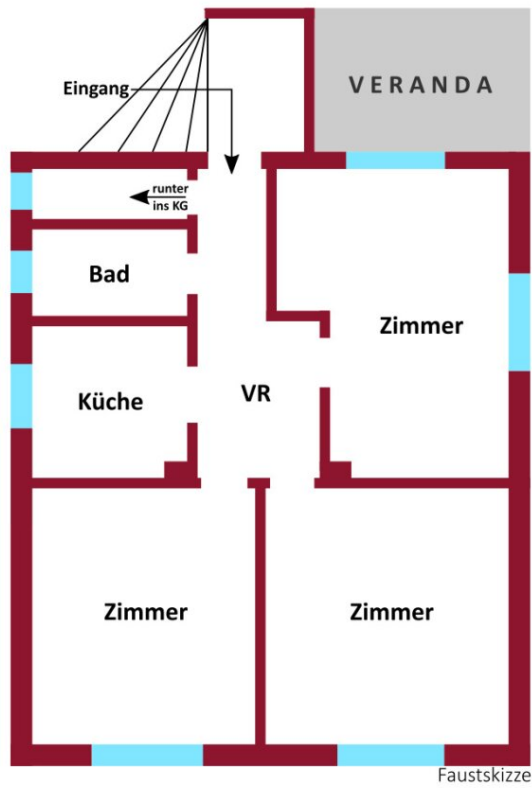
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

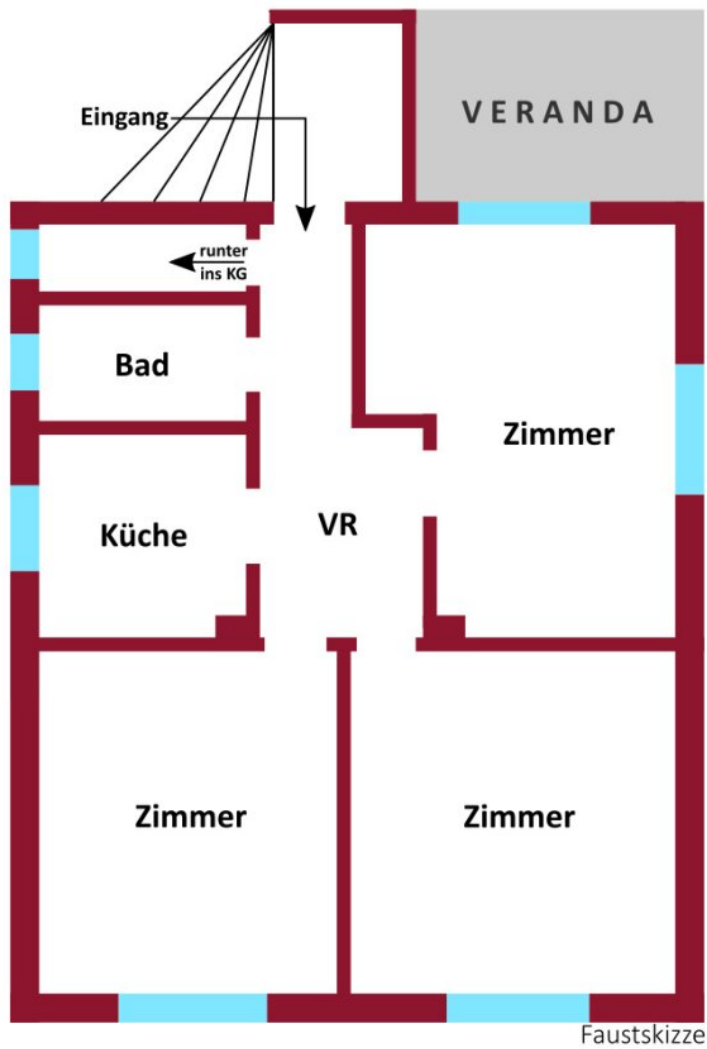
T +43 1 3709098
H +43 660 3956969

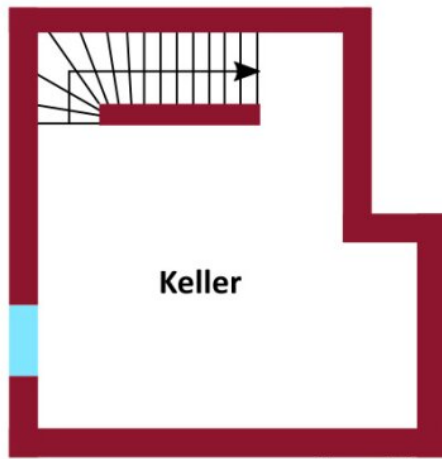
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Faustskizze



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in absoluter Ruhelage und eignet sich somit perfekt für Familien.

Das **Grundstück** umfasst einen großen **Garten mit privatem Pool**, einem **fest installierten Grillplatz** und einer **einladenden Terrasse**. Eine **Garage** ist ebenfalls vorhanden. Zudem gibt es ein **separates Gästehaus mit eigenem Bad** und einer **Veranda**.

Das Haus bietet ein Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, zwei Schlafzimmer und einen **Fitnessraum im Keller**. Das Grundstück entspricht der Bauklasse 1 und lässt Ihnen somit die Option offen **ein weiteres Stockwerk mit zusätzlichen Schlafzimmern** auszubauen um **mehr Wohnfläche** zu erzielen.

Die besonders grüne Gegend ist **attraktiv für Familien**, Naturliebhaber und eignet sich somit ideal für Spaziergänge oder Radfahren. Gleichzeitig bietet die Lage eine **gute Anbindung an die Stadt**, sodass die Bewohner das Beste aus **städtischem Komfort** und **ländlicher Ruhe** genießen können.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **550.000,-- Euro**.

Lage und Infrastruktur:

- U2 Seestadt und U1 Kagraner Platz mit den Bus Linien 24A, 89A
- Neueßling: 24A, 89A ca. 400m
- 20 Minuten Autofahrt ins Stadtzentrum

Nahversorger und Freizeit in direkter Umgebung:

- Neueßlinger Park ca. 550m
- Erholungsgebiet Lobau ca. 15 Autominuten

- Alte Donau ca. 15 Autominuten
- Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken
- Donau Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar

Mit seinen Ausstattungsmerkmalen und der guten Lage ist dieses Haus eine **perfekte Gelegenheit für Familien**, die das **Leben im Grünen** mit **guter Anbindung an die Stadt** suchen.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 3956 969](tel:06603956969) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.500m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap