

## **Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Wien - 3 Zimmer, Garten, Garage**



**Objektnummer: 1757/143**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	793,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	15,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Axel Pagacz**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1

















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten 22. Wiener Gemeindebezirk! Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und urbanem Leben.

### Eckdaten im Überblick:

- Sanierungsbedürftig
- Großzügiger Garten
- Zentral begehbar
- 3 Zimmer
- Ca. 793 m<sup>2</sup> GFL
- Gasheizung
- Massivparkett / Fliesenboden
- West-Ausrichtung
- Garage und Stellplatz

Das Haus verfügt über drei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse bieten. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre kreativen Ideen in die Tat umzusetzen, denn die Immobilie ist renovierungsbedürftig. Hier haben Sie die Chance, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen und das Haus nach Ihren Vorstellungen zu

gestalten.

Der weitläufige Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Genießen Sie die warmen Sommertage auf Ihrer eigenen Terrasse, die einen herrlichen Grünblick bietet – ein idealer Rückzugsort, um die Seele baumeln zu lassen oder gesellige Abende mit Familie und Freunden zu verbringen. Die hervorragende Verkehrsanbindung mit der Buslinie in unmittelbarer Nähe ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in die Wiener Innenstadt zu gelangen. Außerdem befinden sich ein Arzt und ein Supermarkt in der Nähe, was Ihnen den Alltag erheblich erleichtert.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu erwerben. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen. Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+4306781293010) gerne 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**



Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap