



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 144632

erstellt am : 17.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 819000€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Thomas Breuss

Tel:

t.breuss@tb-real.at

Wohnfläche: 163.35m<sup>2</sup>

Grundfläche: 895m<sup>2</sup>

## Einfamilienhaus auf Eigengrund mit Pool in Strebersdorf



Zum Verkauf gelangt eine Doppelhaushälfte auf Eigengrund mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 895 m<sup>2</sup> (Widmung &quot;Wohngebiet Bauklasse 1&quot;);

Das Gebäude wurde in 2 Etappen erbaut:

a) Die Doppelhaushälfte wurde im Jahre 1972 in Massivbauweise errichtet

b) Der Zubau erfolgte 1990 und umfasst Wintergarten und 2 Schlafzimmer im Erdgeschoss + komplette Unterkellerung sowie ein Vollwärmeschutz fürs gesamte Gebäude.

Somit stehen Ihnen in Summe 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 96 m<sup>2</sup> Kellerfläche zur Verfügung!

Der Eingangsbereich führt Sie in den großzügigen Wintergarten, von dem aus Sie die beiden Schlafzimmer direkt erreichen können.

Von beiden Schlafzimmern aus haben Sie auch direkten Zugang zum hinteren Teil des Gartens, der an warmen Tagen zum Grillen und Entspannen am Swimming Pool einlädt.

Über den Vorraum erreicht man WC, Küche und das Wohnzimmer, hier können Sie sich entspannen, gemeinsam essen und Zeit mit Ihren Liebsten verbringen.

Über die Treppe erreichen Sie im OG direkt das Bad mit WC sowie 2 weitere Schlafzimmer.

Die Liegenschaft befindet sich in einem ordentlichen Zustand in der Nähe der S-Bahn Station Strebersdorf (2 Minuten Fußweg).

In den letzten 3 Jahren wurde die Liegenschaft als kleine Frühstückspension betrieben, der Mietvertrag endete im Jänner 2025, wobei sich die Besitzerin jetzt zum Verkauf entschloss.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Technik:

- \* Gaszentralheizung mit 28 kW auf Radiatoren im OG, Fußbodenheizung im EG
- \* Klimaanlage in den Schlafzimmern im EG
- \* Carport + Abstellmöglichkeit für 2 weitere Kfz
- \* Gartenhütte aus Holz
- \* Swimmingpool (Sanierung notwendig)
- \* Alarmanlage
- \* Rauchmelder in allen Räumen

Raumaufteilung EG: Summe 115,06 m<sup>2</sup>

- \* Wintergarten / 23,10 m<sup>2</sup>
- \* Schlafzimmer 1 / 16,33 m<sup>2</sup>
- \* Schlafzimmer 2 / 18,43 m<sup>2</sup>
- \* Vorraum / 8,80m<sup>2</sup>
- \* Gang / 3,97 m<sup>2</sup>
- \* WC / 1,23 m<sup>2</sup>
- \* Küche / 7,32 m<sup>2</sup>
- \* Dusche / 1,67 m<sup>2</sup>
- \* Wohnzimmer / 34,21 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung OG: Summe 48,29 m<sup>2</sup>

- \* Schlafzimmer 3 / 12,76 m<sup>2</sup>
- \* Schlafzimmer 4 / 27,61 m<sup>2</sup>
- \* Bad / WC / 3,60 m<sup>2</sup>
- \* Vorraum / 4,32 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung Keller: Summe 96,04 m<sup>2</sup>

- \* Vorraum / 12,10 m<sup>2</sup>
- \* 2 Zimmer / 31,05 m<sup>2</sup>
- \* 2 Kellerlager / 11,01 m<sup>2</sup> + 6,61 m<sup>2</sup>
- \* Dushraum 11,01 m<sup>2</sup>
- \* Gang / 2,08 m<sup>2</sup>
- \* Waschküche / 12,05 m<sup>2</sup>
- \* Abstellraum / 10,13 m<sup>2</sup>

Die Schlafzimmer wurden generalsaniert und jeweils mit einer Dusche + Waschbecken ausgestattet.

Die Räume im Keller wurden verflieset und es wurde noch eine neue Dusche eingerichtet.

Laut Aussage der Betreiberin der Pension soll die Pooltechnik undicht sein, wird hiermit als "Reparaturbedürftig" deklariert.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Bildungs- und Freizeiteinrichtungen.

Zudem ist die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel gut, wodurch die Innenstadt leicht erreichbar ist.

Anschauen lohnt sich!

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 &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;3.000m Krankenhaus &lt;3.000m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.000m Höhere  
Schule &lt;3.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;1.500m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;1.000m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;4.000m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 895m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 163.35m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

Zimmer: 5

Bäder: 4

## Preisinformationen

Kaufpreis: 819000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Breuss

E-Mail: t.breuss@tb-real.at