

Inserat ID: 159759

erstellt am : 30.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 113m²

Grundfläche: 579m²

Kontaktinformationen:

Robert Holzmann

Tel:

r.holzmann@hillinger-immobilien.at

Einfamilienhaus auf Pachtgrund in bester Lage am Bruckhaufen



Herzlich willkommen am Bruckhaufen

Ein Stück Gemütlichkeit kann man mit diesem Einfamilienhaus in der Spanngasse erwerben.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus auf Pachtgrund vereint behagliches Wohnen mit einer erstklassigen Lage und zahlreichen Annehmlichkeiten direkt vor der Haustür.

Das zweistöckige Ziegelhaus mit Vollkeller befindet sich in sehr gutem Zustand und ist sofort bezugsfertig. Mit knapp 113 m² Wohnfläche und 52 m² Keller, bietet es Familien oder Paaren ausreichend Platz für einen harmonischen Alltag.

Die Küche erreicht man direkt aus dem Vorraum und ist separat zum restlichen Wohnraum situiert, der ebenfalls direkt begehbar ist. Ein kleiner Raum im Anschluss kann zum Wohnzimmer dazu adaptiert werden oder als Arbeitszimmer, Büro oder Lesecke genutzt werden. Richtung Garten unterwegs gelangt man in einen wunderbaren hölzernen Anbau der mit Bar und Stüberl-Charakter aufwartet. Ein paar Stiegen führen in den Garten herab der weitläufig rund um einen großen Altbaumbestand führt.

Ihr neuer Garten ist eine grüne Oase für entspannte Stunden, fröhliche Gartenfeste oder als sicherer Spielbereich für die Kinder. Direkt neben dem Haus gelegen, bietet er Ihnen Naturgenuss ganz ohne weite Wege.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist das vielseitig nutzbare Nebengebäude: Darin könnte ein Gast übernachten, gemütliche Abende in geselliger Runde abgehalten oder eine Sauna eingebaut werden.

Die Anbindung könnte auch kaum besser sein: Bus, Straßenbahn und U-Bahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar, nahegelegener Bahnhof und Autobahnanschluss garantieren schnelle Verbindungen nach ganz Wien und ins Umland.

Für Ihren täglichen Bedarf stehen Ärzte, Kliniken, Schulen und Kindergärten unmittelbar zur Verfügung. Supermärkte und andere Geschäfte liegen ebenso bequem in der Umgebung.

Pachtvertrag / Kosten

Beim Erwerb wird ein neuer Pachtvertrag mit dem Stift Klosterneuburg nötig, dieser kann unbefristet sein mit 60 jährigem Kündigungsverzicht. Wir unterstützen Sie gern bei allen Verhandlungen und Formalitäten. Bei klassischer Pacht ist mit einer Jahreszahlung von rund ca. 15.500 € zu rechnen.

Besichtigung

Machen Sie sich selbst ein Bild und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Hillinger Immobilien begleitet Sie kompetent in allen Fragen rund um Ihre Finanzierung und Ihr neues Zuhause ? von der ersten Beratung bis zur Schlüsselübergabe.

Energieausweis

Der Energieausweis ist bereits in Auftrag gegeben und steht in Kürze zu Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m
Kinder <1.500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m
Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei

<1.000mEinkaufszentrum <1.500mSonstigeGeldautomat <1.000mBank
<1.000mPost <1.000mPolizei <1.500mVerkehrBus <500mU-Bahn
<500mStraßenbahn <1.000mBahnhof <500mAutobahnanschluss
<500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 579m²

Wohnfläche: 113m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

Zimmer: 4

Bäder: 1

Preisinformationen

Kaufpreis: 349000€

Nebenkosten: 100€

Kontaktinformationen

Vorname: Robert

Nachname: Holzmann

E-Mail: r.holzmann@hillinger-immobilien.at