



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 27360

erstellt am : 30.11.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 590000€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Eva Kalenczuk

Tel: +43 699 1103 2600

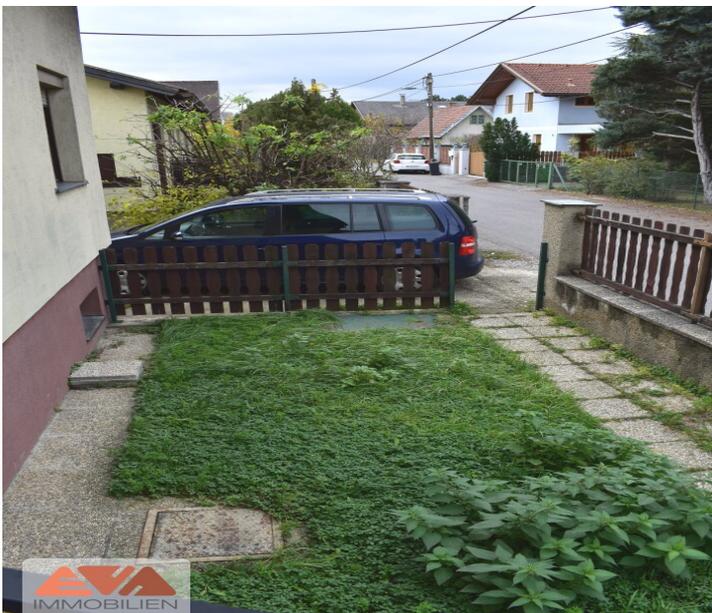
eva.kalenczuk@eva-immo.at

Wohnfläche: 134m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 223m<sup>2</sup>

Grundfläche: 438m<sup>2</sup>

**Der nächste Sommer kommt bestimmt - genießen Sie ihn im eigenen Garten!**



Einfamilienhaus mit Garten  
und großem Potential - sanierungsbedürftig

Bestehend aus

Wohnzimmer  
Schlafzimmer  
Wohnküche mit Essplatz  
Bad mit Fenster, Wanne, Dusche und WM-Anschluss  
L-förmiger Vorraum  
großzügiger Keller mit Heizräumen (Gas und Feststoff), Werkstatt, Lagermöglichkeiten  
Umbau in Freizeitkeller möglich  
Dachgeschoß mit 2 hellen Räumen und WC - nicht endgültig ausgebaut  
Garage mit Platz für 2 Autos

Wohnfläche: ca. 134 m<sup>2</sup>  
Lt. Plan 69 m<sup>2</sup>  
Umbaute Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup>  
Dachgeschoss ca. 45 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 223 m<sup>2</sup>  
WFL ca. 134 m<sup>2</sup>  
Keller ca. 69 m<sup>2</sup>  
Garage ca. 20 m<sup>2</sup>

#### INFRASTUKTUR:

Freizeit:

Mühlwasser  
Neue Donau  
Nationalpark Donau-Auen  
Restaurant "Zum Roten Hiasl";  
&"Zum Knusperhäuschen";

Sonstiges:

Busse 93A und 95A  
U2 mit 93A erreichbar  
Kraftwerk Donaustadt  
Supermarkt mit Bankomat  
Trafik  
Tankstelle

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;1.500m  
Apotheke &"lt;2.000m  
Klinik &"lt;4.500m  
Krankenhaus &"lt;2.500m  
Kinder &"lt;2.000m  
Kindergarten

&lt;1.500mUniversität &lt;3.000mHöhere Schule  
&lt;4.000mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;2.000mEinkaufszentrum  
&lt;3.500mSonstigeBank &lt;2.500mGeldautomat &lt;2.000mPost  
&lt;2.000mPolizei &lt;2.000mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn  
&lt;2.500mStraßenbahn &lt;2.000mBahnhof &lt;2.500mAutobahnanschluss  
&lt;2.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 438m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 134m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 223m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

Zimmer: 4.5

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 590000€

Nebenkosten: 46.57€

## Kontaktinformationen

Vorname: Eva

Nachname: Kalenczuk

Tel.: +43 699 1103 2600

E-Mail: [eva.kalenczuk@eva-immo.at](mailto:eva.kalenczuk@eva-immo.at)