



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 101574

erstellt am : 23.10.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1400000€

Straße: Engelshofengasse

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 225m²

Grundfläche: 891m²

Kontaktinformationen:

Elisabeth Thurner-Grössinger, MBA

Tel: +43 660 35 700 56

thurner@thurner-realitaeten.at

Einfamilienhaus in Speisinger Ruhelage mit großem, schönem Garten zu verkaufen!



Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten in Speising/ Mauer zu verkaufen

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Grünlage in einer Sackgasse, fussläufig zur 60er Station.

Die Liegenschaft befindet sich in einem guten, Zustand und gliedert sich in einen Altbau welcher 1930 gebaut wurde sowie einem Neubau aus 1998.

Im Zuge des Neubaus wurden die Stromleitungen erneuert, das Haus aus 1930 gedämmt sowie die Heizung im Neubau auf Niedrigenergie (Zulauf ca 38 grad) adaptiert. Zusätzlich zur Heizungsanlage ist ein Festbrennstoff vorhanden.

Vom Eingangsbereich gelangt man sowohl in den alten als auch in den neuen Trakt. Die Fläche im Altbau gliedert sich derzeit, da einige Wände rausgenommen wurden, in ein Esszimmer, ein Wohnzimmer, ein Gäste-/Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer mit WC und den Abgang in den Keller.

Das obere Geschoss gliedert sich in eine großzügige Wohnküche mit anschließendem Wohnzimmer sowie ein Masterbedroom mit en suite Bad inklusive WC. Das WC kann sowohl von der Wohnküche als auch vom Badezimmer begangen werden.

Der obere Stock des Neubaus verfügt über eine Galerie des Wintergartens, welche sich ideal als Lese/Rückzugsort eignet, sowie 2 weitere Schlafzimmer. Ein Tepitarium rundet das Angebot ab, dies kann leicht in eine Sauna umgebaut werden. Im unteren Stock des Zubaus befindet sich ein Wintergarten sowie das Indoorpool mit Dusche und WC.

Der wunderschöne Garten ist der Herzstück der Liegenschaft. Uneinsichtig und schön gestaltet bietet er viel Raum für Erholung oder sportliche Aktivitäten.

Ein Aussenpool sowie ein gemauertes Hochbeet sind ebenso im Garten vorhanden.

Lage:

Der 23. Bezirk gehört zu den beliebtesten Wohnbezirken Wiens - die ruhige Lage in der Nähe des Lainzer Tiergartens eignet sich als idealer Familienwohnsitz. Durch die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem gelangt man mittels der Strassenbahnlinie 60 direkt nach Hietzing. Mit den Buslinien 56A und 56B gelangen Sie nicht nur zum Lainzer Tiergarten sondern auch nach zum Atzgersdorf Bahnhof mit den S Bahnlinien. Schulen, Kindergärten, Restaurants aber auch die Nahversorgung ist in Gehdistanz gewährleistet. Die ärztliche Versorgung durch Apotheken, Ärztezentren/Ordinationen sowie dem Krankenhaus Hietzings sowie dem Orthopädischen Spital Speising ist ebenso in unmittelbarer Nähe gegeben.

Wir freuen uns, Ihnen das Objekt jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Frau Mag. Elisabeth Thurner-Grössinger persönlich unter +43 660 35 700 56 sowie auch unter thurner@thurner-realitaeten.at. Unser Büro erreichen Sie uns unter office@thurner-realitaeten.at.

????????????????

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: sind vom Käufer zu tragen

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt	<	500m	Apotheke	<	250m	Klinik						
<	750m	Krankenhaus	<	250m	Kinder	<	Schulen						
Schule	<	500m	Kindergarten	<	750m	Universität	<	2.750m	Höhere Schule	<	4.500m	Nahversorgung	Supermarkt
<	250m	Bäckerei	<	250m	Einkaufszentrum	<	2.750m	Sonstige	Geldautomat				
<	1.000m	Bank	<	1.000m	Post	<	1.000m	Polizei	<	1.750m	Verkehr	Bus	
<	250m	U-Bahn	<	3.000m	Straßenbahn	<	250m	Bahnhof					
<	1.500m	Autobahnanschluss	<	3.000m	Angaben	Entfernung	Luftlinie	/	Quelle:				

OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 891m²

Wohnfläche: 225m²

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

Zimmer: 7

Bäder: 2

Preisinformationen

Kaufpreis: 1400000€

Kontaktinformationen

Vorname: Elisabeth

Nachname: Thurner-Grössinger, MBA

Tel.: +43 660 35 700 56

E-Mail: thurner@thurner-realitaeten.at