

**ca. 5 Autominuten von Wien | EINFAMILIENHAUS mit viel Potenzial | großer und privater Garten | beliebte Lage mit Top-Infrastruktur**



**Objektnummer: 13599**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2331 Vösendorf
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30

H +43 699 18 04 71 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!

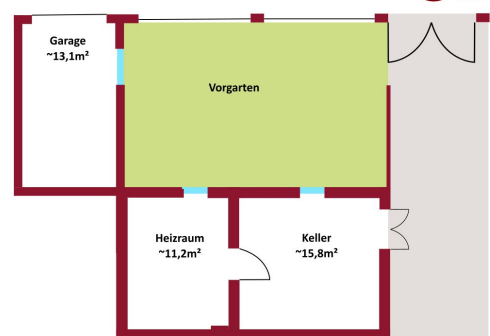
Alexander  
**Ringsmuth**  
IMMOBILIEN

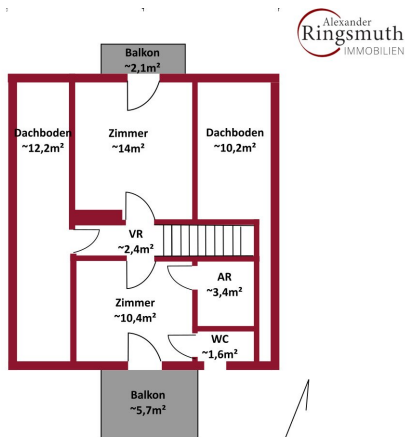
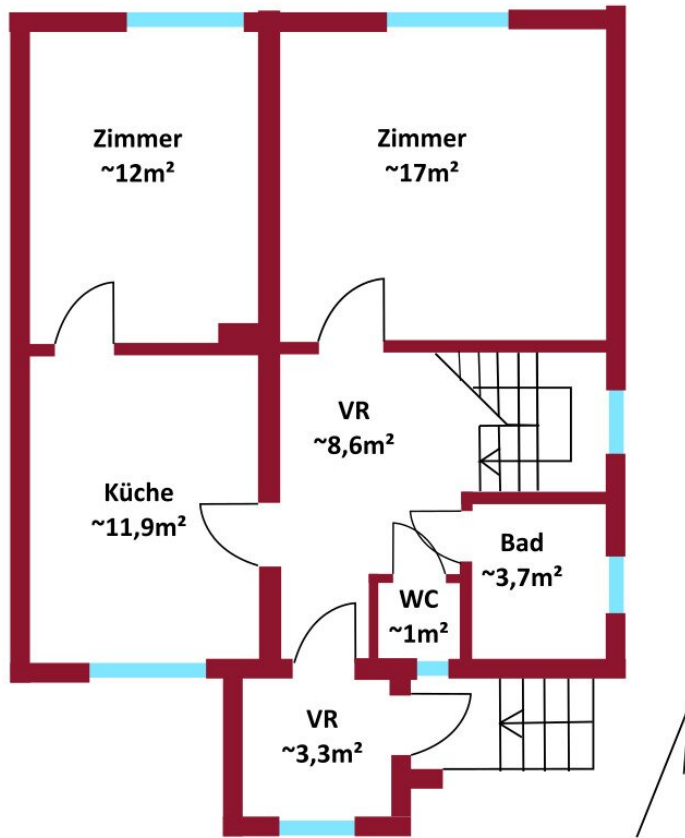
**FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!**

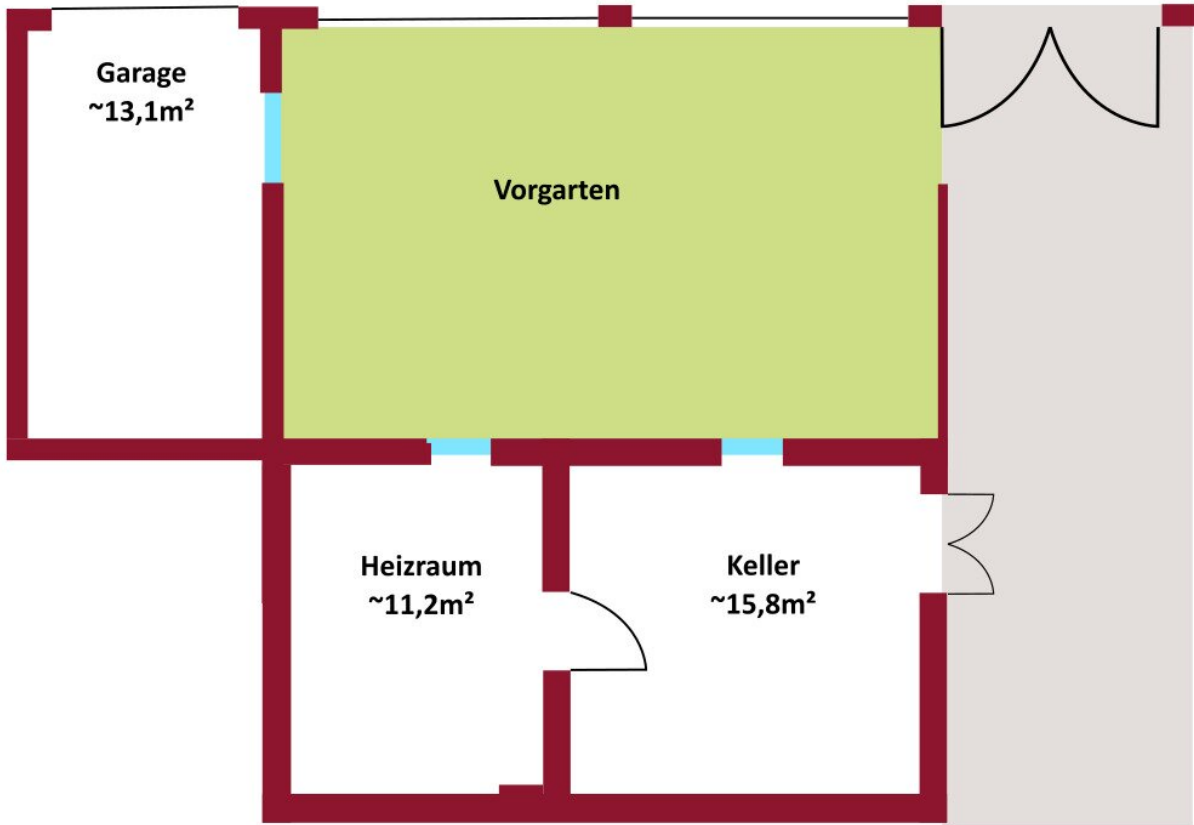
<b>Kaufpreis</b>	<b>550.000,- EUR</b>			
<b>Kaufnebenkosten</b>	55.000,- EUR			
<b>Abzgl. Eigenmittel</b>	55.000,- EUR			
<b>Gesamtkreditbetrag</b>	<b>495.000,- EUR</b>			

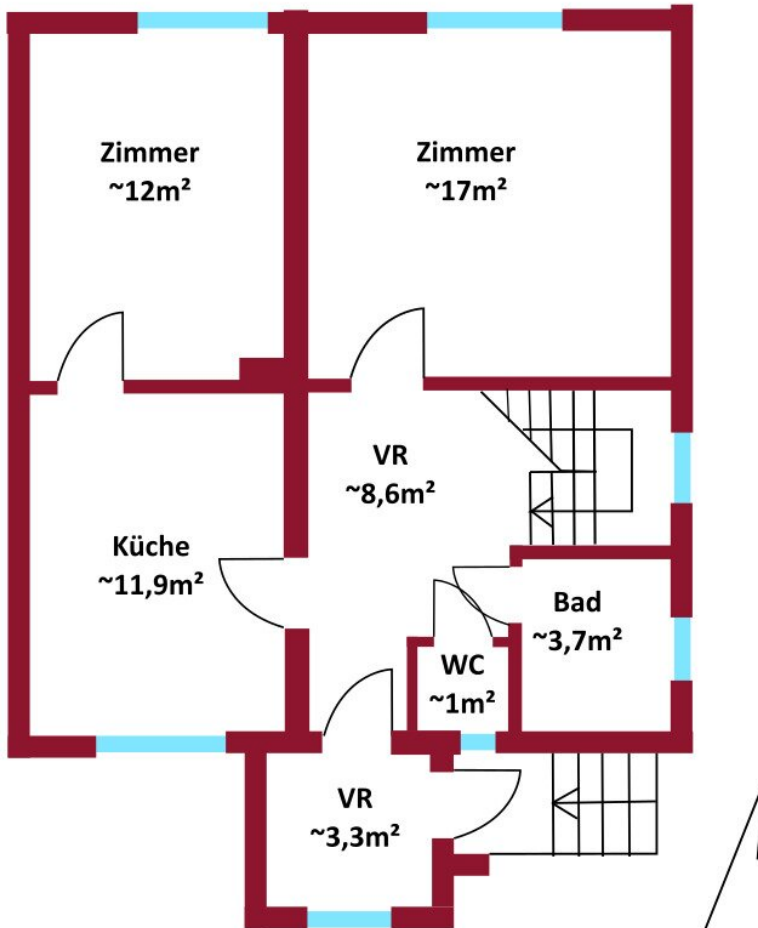
Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	1.657,25	1.797,79	2.111,04	2.767,61

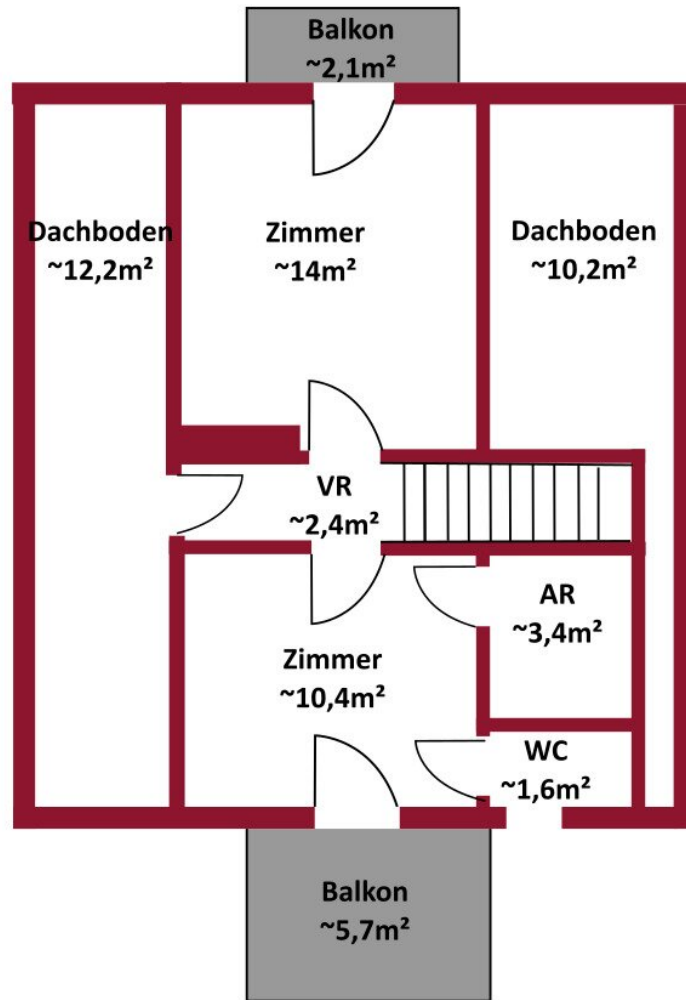
Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.











## Objektbeschreibung

**Aufgrund der Nähe zu Wien** sowie der **tollen Infrastruktur** erfreut sich **Vösendorf großer Beliebtheit**.

In einer **ruhigen, kaum befahrenen Sackgasse**, gelangt ein **charmantes Einfamilienhaus mit einem vorteilhaften Grundriss, großzügigen Garten und eigener Garage zum Verkauf**.

Das Haus verfügt über **2 Wohn-Etagen sowie einen Keller**.

Die **Raumaufteilung** gliedert sich wie folgt:

### **EG:**

- Vorraum
- separate und geräumige Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad
- getrenntes WC

### **OG:**

- 1 Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon
- 1 Schlafzimmer mit begehbaren Schrank und Ausgang auf den zweiten Balkon
- WC

Hier versteckt sich ein **wahres Juwel mit viel Potenzial für alle Bastler!** Verwandeln Sie dieses nette Haus mit den richtigen Handgriffen in **Ihr neues, modernes Eigenheim.**

**Aufgrund der nicht maximal ausgenutzten Bebaubarkeit bietet das Haus zusätzliches Zubau-Potenzial!**

Das Grundstück weist folgende **Bebauungsbestimmungen** auf:

- **35% Bebaubarkeit**
- **offene Bauweise**
- **max. Bauhöhe 8m**
- **BW-2WE**

#### **Die Lage:**

Aufgrund der quasi einen Katzensprung entfernten **Westfield Shopping City Süd** steht Ihnen ein **vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitbeschäftigungen** zur Verfügung.

Für **Entspannung im Grünen** sorgen der **nahe gelegene Wienerbergerteich** sowie der **neue Freizeitpark in Brunn am Gebirge.**

Aber wenn´s auch mal **schnell raus aus der Stadt** gehen soll, steht die **im Nu erreichbare A2** zur Verfügung.

**Bahnhof Vösendorf Siebenhirten** ca. 600m (mit direkter Anbindung in die Wiener Innenstadt)

**Hofer** ca. 1,6km

**Kindergarten** ca. 1,1km

**Volksschule** ca. 1,2km

## **Der Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beläuft sich auf **550.000,-- Euro**.

Bei **erfolgreichem Geschäftsabschluss** fällt eine **Provision von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis** an.

Besichtigungen erfolgen unverbindlich und kostenlos!

## **Finanzierungsservice:**

Profitieren Sie von einem **exklusiven Finanzierungsservice** und der **richtigen Unterstützung in Zeiten von Veränderungen**.

**Sichern Sie sich Ihr individuelles und an Sie angepasstes Finanzierungsangebot.**

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap