

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Simmering – Jetzt in Ihre Zukunft investieren!



Objektnummer: 1827

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1977
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	203,49 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Keller:	132,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 158,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Badura

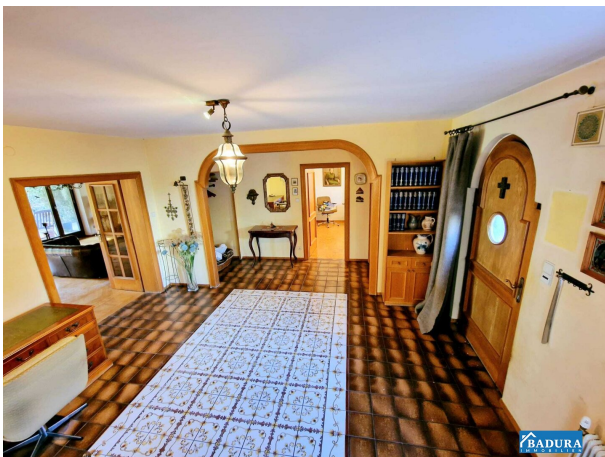
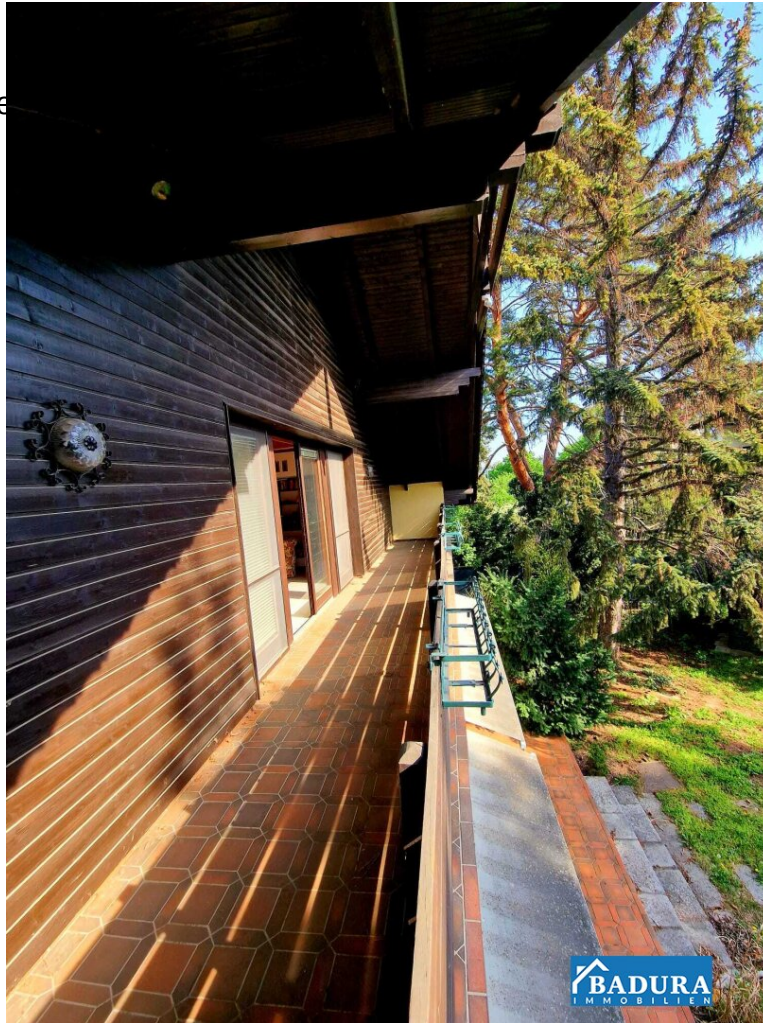
Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8/6
2500 Baden

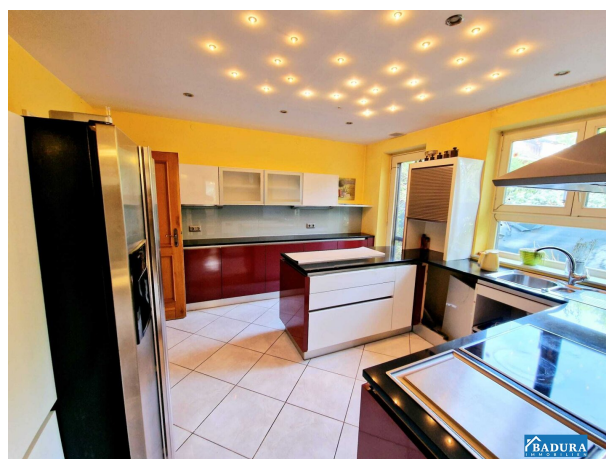
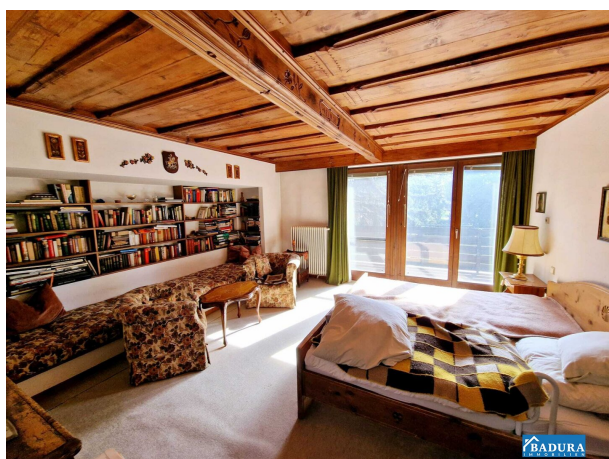
T +43 1 2675755

H 0664 355 92 92

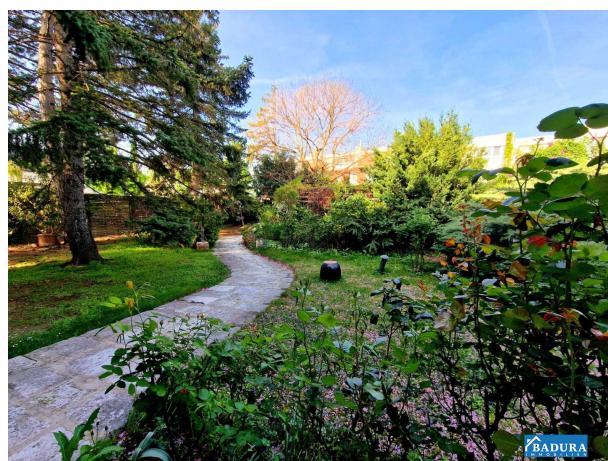
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

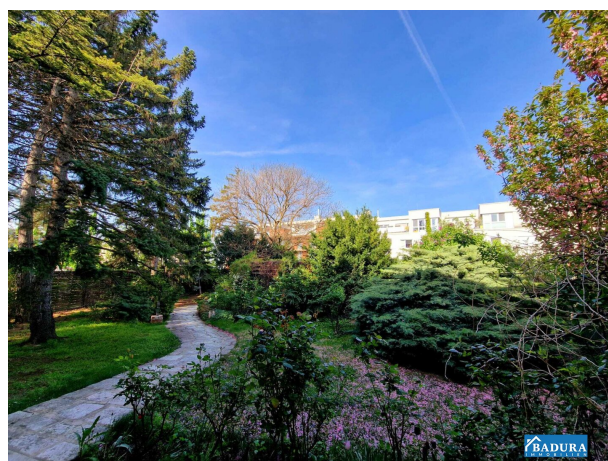
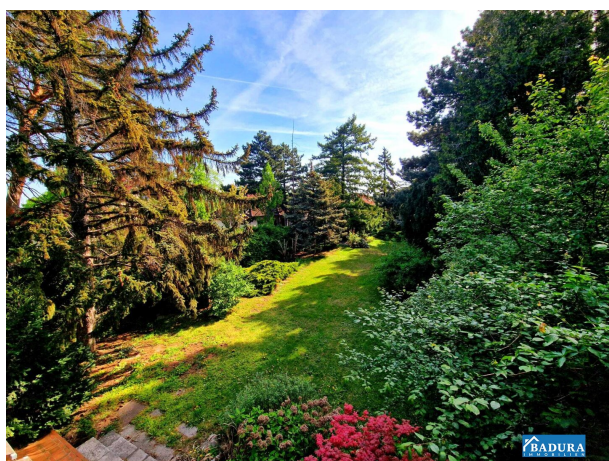
termin zur

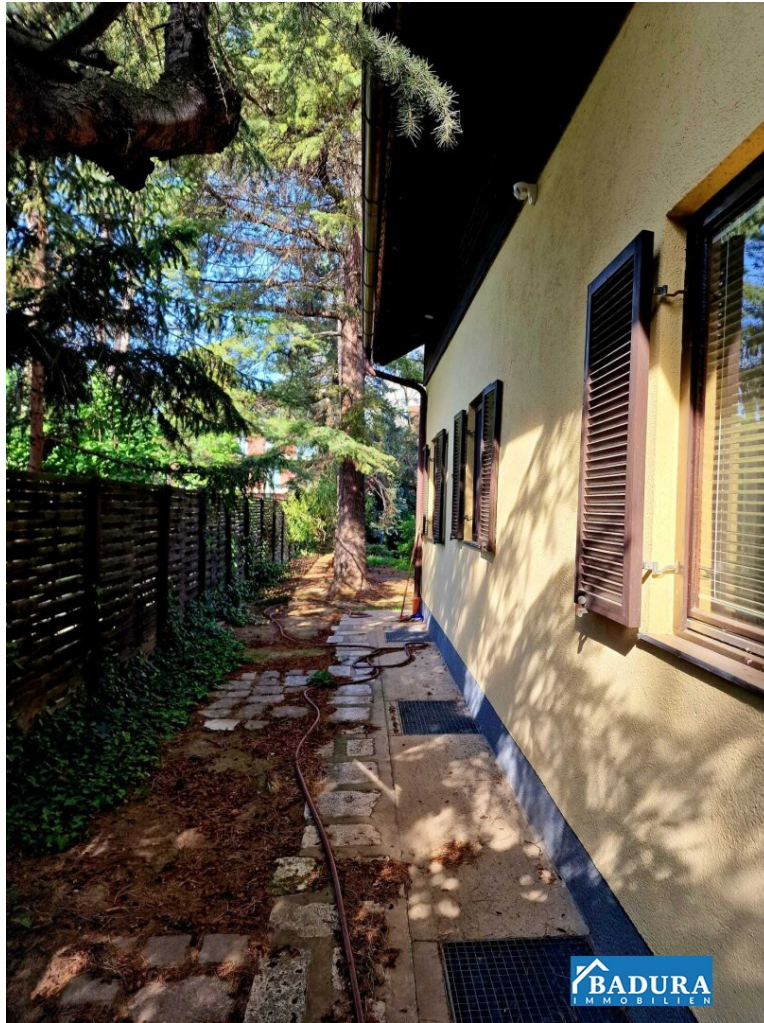














13.30

[illegible]

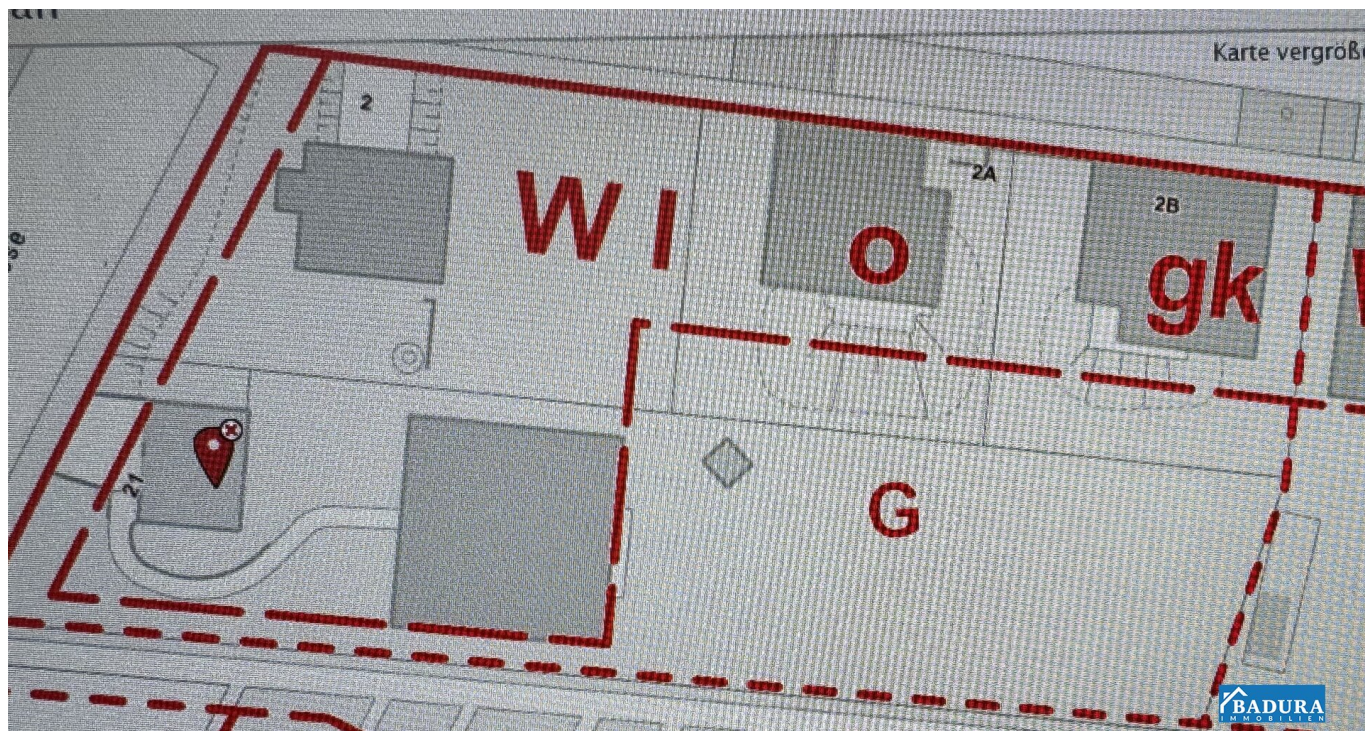
A-B



73,30

30 3,70 30 3,45 10 2,43 12 2,50 30





Objektbeschreibung

Lage: Diese Liegenschaft bietet eine hervorragende Infrastruktur und liegt in einer ruhigen Seitenstraße im begehrten Bezirk Simmering. Die Versorgung für den täglichen Bedarf ist in unmittelbarer Umgebung vorhanden, und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die S-Bahn (Bahnhof Kaiserebersdorf) ist nur ca. 7 Gehminuten entfernt, was eine schnelle und bequeme Anbindung an das Stadtzentrum und andere Bezirke ermöglicht.

Grundstück: Das Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von großzügigen 1.654 Quadratmetern und bietet neben einem geräumigen Einfamilienhaus auch eine Doppelgarage. Der Rest des Grundstücks ist liebevoll gestaltet und bietet Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien. Die Straßenfront beträgt ca. 21 Meter, und die Tiefe des Grundstücks beträgt im Durchschnitt ca. 86 Meter.

Gebäude: Das Einfamilienhaus auf dem Grundstück weist aufgrund seines Alters einen gewissen Sanierungsbedarf auf. Dennoch bietet es großzügigen Wohnraum und die Möglichkeit, individuelle Gestaltungsideen umzusetzen. **Bei einem Abriss und Neubau besteht laut Angaben des Eigentümers die Möglichkeit, eine Nutzfläche von rund 2000 Quadratmetern zu erzielen (ohne Gewähr).**

Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen: Die Flächenwidmung ist als "WI ogk; G" festgelegt. Gemäß den Bebauungsbestimmungen darf der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 Meter über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen. Dies bietet Potenzial für eine harmonische Integration des Neubaus in die Umgebung.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihren Wohntraum in einer der beliebtesten Gegenden Wiens zu verwirklichen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Details auf einem Blick

- **Standort:** 1110 Simmering / Kaiserebersdorf
- **Grundstücksgröße:** 1.654m²
- **Wohnfläche:** ca. 203m²
- **Kellerfläche:** ca. 132m²

- 5 Zimmer
- Zimmer mit Waschgelegenheit (Waschbecken im Wandverbau)
- 6 Personen-Sauna mit Doppeldusche, WC und Ruhebereich
- Doppelgarage
- Herrlicher Garten mit Baumbestand
- Loggia
- 2 Terrassen
- Perfekte Infrastruktur in naher Umgebung
- Sofort verfügbar

Raumaufteilung:

- **EG (122,12m²):**
Vorraum, WC, Zimmer inkl. Badezimmer & WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer;
- **DG (81,37m²):**
Vorraum, Schrankraum, WC, Badezimmer mit Badewanne, Schlafzimmer, Kinderzimmer;
- **KG 132,67m²):**
Vorkeller, Abstellraum, Sauna, Wirtschaftsraum, Heizraum, Gang, div. weitere

Räume;

Wir laden Sie herzlich ein, diese schicke Wohnung persönlich zu besichtigen und sich von ihrem Charme und ihrer Qualität zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen Für weitere Informationen oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Alleinbeauftragt! Für weitere Auskünfte und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Unser Immobilienangebot finden Sie unter: <http://www.badura-immobilien.at>

Finanzierung: Nützen Sie auch unseren kostenlosen Finanzservice! Sie werden begeistert sein!

*Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer sowie in Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie Umsetzungsgesetz) können Termine sehr gerne nach Erhalt einer **schriftlichen Anfrage** mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) vereinbart werden. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.*

Herzlichen Dank für Ihr Verständnis! Wir freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap