

## **Haus in Bestlage am Satzberg mit sensationeller Fernsicht und Modernisierungsbedarf !**



**Objektnummer: 6794**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1955                            |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed        |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 94,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                               |
| <b>WC:</b>                           | 2                               |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                               |
| <b>Garten:</b>                       | 701,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Keller:</b>                       | 50,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 392,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 4,80                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 790.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

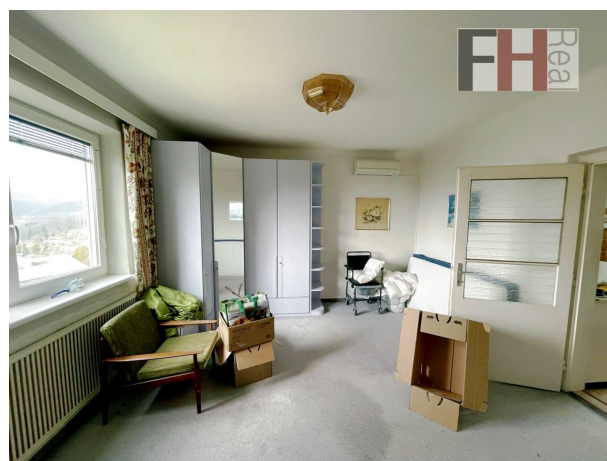
## Ihr Ansprechpartner



**Erwin Sedlacek**

FH-Real GmbH  
Hauptplatz 10/3  
3002 Purkersdorf









## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus, ursprünglich erbaut im Jahr 1955 und in den 90iger Jahren renoviert, bietet drei Ebenen (inkl. Keller) somit insgesamt 5 Zimmer. Das Erdgeschoß betritt man über eine großzügige Diele mit separatem Gäste-WC, anschließend befindet sich neben dem Wohnzimmer und einer eigenen Küche noch ein Schlafzimmer. Von der Diele aus kommt man über eine Holzterrasse in das Dachgeschoß. Dort befindet sich neben einem Badezimmer ein großer Wohnraum und zwei kleinere Kabinette. Der Keller ist über das Erdgeschoß oder auch vom Außenbereich erreichbar. In dem ca. 50m<sup>2</sup> Kellerräumlichkeiten befindet sich der Heizraum und die Werkstatt bzw. ein etwas größerer Raum als Stauraum.

Neben dem Haus befinden sich 2 Stellplätze für PKWs.

Die gesamte Wohnnutzfläche inklusive dem Kellergeschoß beträgt rund 143 m<sup>2</sup>.

Der gepflegte Garten ist mittels einer Stützmauer terrassiert, Altbaumbestände bieten auch im Sommer ausreichend Schatten.

Die monatlichen Kosten der Gemeinde Wien wie Grundsteuer, Müllabfuhrabgabe belaufen sich auf ca. € 35,00.

Aufgrund der hervorragenden Lage, der traumhaften Aussicht und der guten öffentlichen Anbindung kann man durch die entsprechenden Renovierungsmaßnahmen bzw. auch durch einen Abriss des Altbestandes und eines Neubaus nach Ihren Vorstellungen einen perfekten Wohnsitz begründen.

Die Bushaltestelle mit der Busverbindung nach Hütteldorf zur U4 liegt nur ca. 50 Meter entfernt. In Hütteldorf steht mit dem Bahnhof an der Westbahnstrecke und der Endstation der U-Bahnlinie U4 eine komfortable öffentliche Anbindung zur Verfügung. Mit der S-Bahn gelangt man in nur wenigen Minuten zum Wiener Westbahnhof und damit auf direktem Wege mittels öffentlichem Verkehrsmittel ohne Umsteigen direkt in die Wiener Innenbezirke.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: [office@fh-real.at](mailto:office@fh-real.at). Weiterführend steht Ihnen gerne Herr Erwin Sedlacek unter [+43 664 348 3399](tel:+436643483399) zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit

Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <3.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap