

## Einfamilienhaus mit 698 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beim oberen Mühlwasser



**Objektnummer: 960/71160**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 169,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,18
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Aschauer**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26346  
H +43 664 8388581







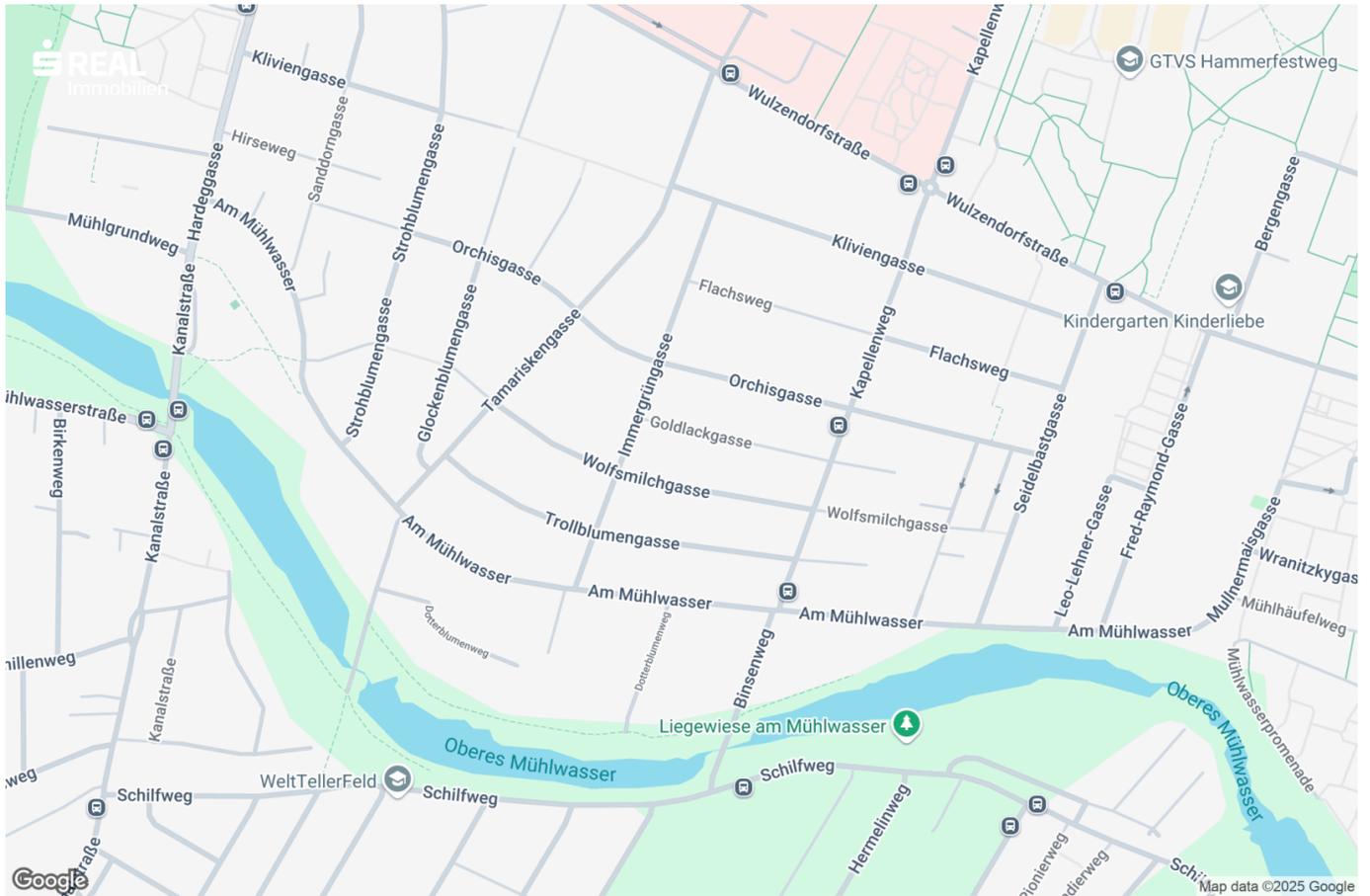












## Objektbeschreibung

In ruhiger Siedlungslage, in einer der gefragtesten Gegenden von 1220 Wien, nahe dem oberen Mühlwasser, bietet sich hier eine tolle Gelegenheit, sich zukünftig seinen Wohnraum zu verwirklichen.

Auf dem ca. 698 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist lt. online Flächenwidmung ein Neubau BK1, 6,5 Meter ogk mit 200m<sup>2</sup> verbaubarer Fläche erlaubt. Ein Investment mit Weitsicht!

Das gegenständliche Haus BJ ca.1989 befindet sich in altersbedingten abgewohnten Zustand, kann aber mit etwas Renovierungsaufwand durch aus noch längere Zeit Freude bereiten.

Sehr hell und offen gestaltet stehen Ihnen ca.113 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG und OG zu Verfügung. Zusätzlich ist das Haus voll unterkellert. Das Highlight ist der eindrucksvolle Kachelofen im unteren Wohnbereich, der den Mittelpunkt des Hauses bildet.

Im EG finden sich neben der Einbauküche ein offenes Esszimmer verlaufend in den Wohnbereich sowie Eingangsbereich mit separaten WC und Garderobe.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer ca. 13,8 m<sup>2</sup> und 11 m<sup>2</sup> groß, ein Badezimmer mit Badewanne sowie Stauraum in einer Diele und ein kleines Dachbodenzimmer.

Das Haus ist zudem voll unterkellert und ausgestattet mit einer Sauna + Dusche, zwei weiteren Zimmern, einem Technikraum sowie einem Altbestandskeller.

Eine ca. 23 m<sup>2</sup> große, praktische Garage befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück – ausreichend Platz für ein KFZ und Gartengerätschaften.

Die Lage könnte kaum attraktiver sein: Zwischen der Alten Donau und der Lobau umgeben von einem herrlichen Naturparadies. Hier gibt es nicht nur schöne Wege zum Spaziergehen und Wandern, sondern auch zahlreiche, äußerst idyllische Naturbadeplätze.

**Bitte nutzen Sie die Möglichkeit für einen ersten Eindruck mittels unseren 3D Rundgangs.**

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3109403?accessKey=676d>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

Sollten Sie an diesem attraktiven Objekt Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über

das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

Die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung** ist gebunden an RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien. Die Kosten hierfür betragen 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen.

### **Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:**

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn<sup>2</sup> der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m



Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.