

**Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Garten und
Garage – Ihr neues Zuhause in Toplage /+++RE/MAX
Trend+++**



Objektnummer: 2100

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	133,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 197,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,30
Kaufpreis:	790.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Bernhard Jakob

RE/MAX Trend
Landstrasser Hauptstraße 107
1030 Wien

T +43 676 841 54 33 00
H +43 676 841 543 300

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









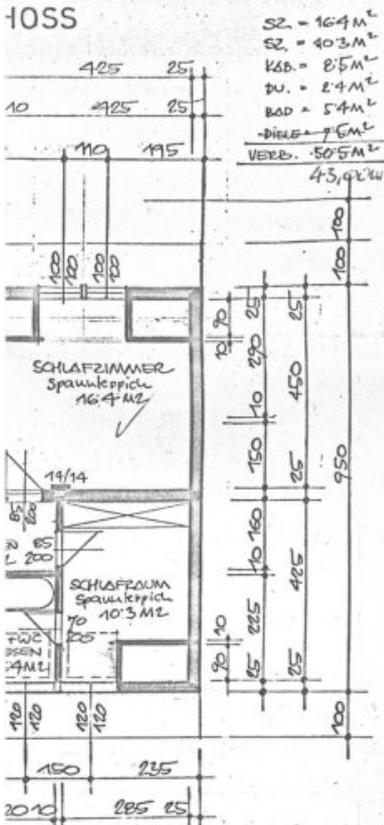




RE/MAX

Trend

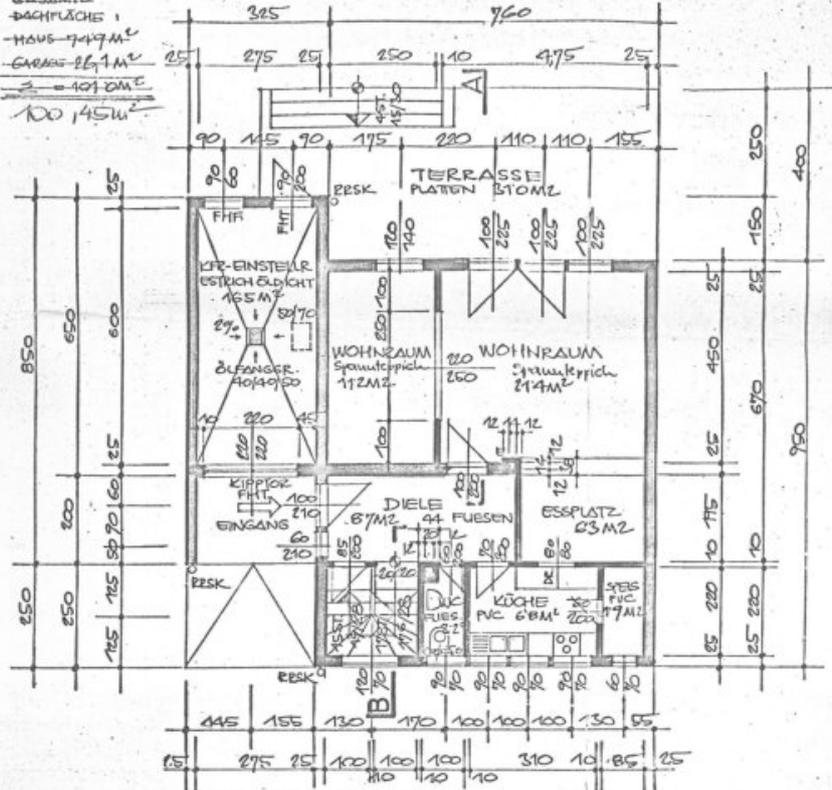
10SS



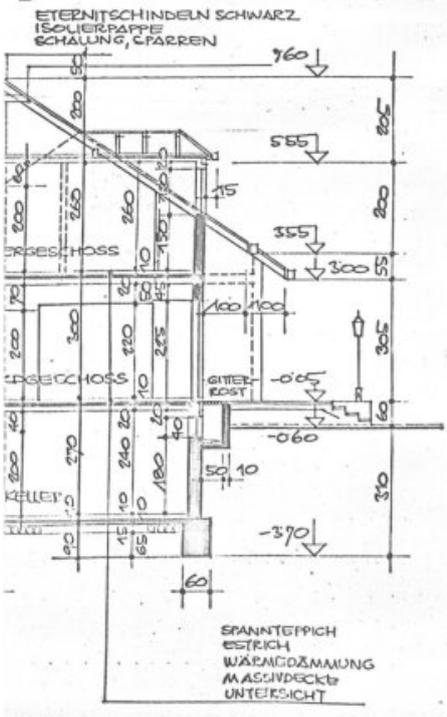
SZ = 16,4 M²
 SZ = 10,3 M²
 K.B. = 2,5 M²
 B.U. = 2,4 M²
 BAD = 5,4 M²
 DIELE = 7,5 M²
 VERB. = 50,5 M²
 43,92 M²

BRUNNEN
 GESAMTE
 DACHFLÄCHE 1
 HAUS 74,9 M²
 GARAGE 26,1 M²
 = 101,0 M²
 100,145 M²

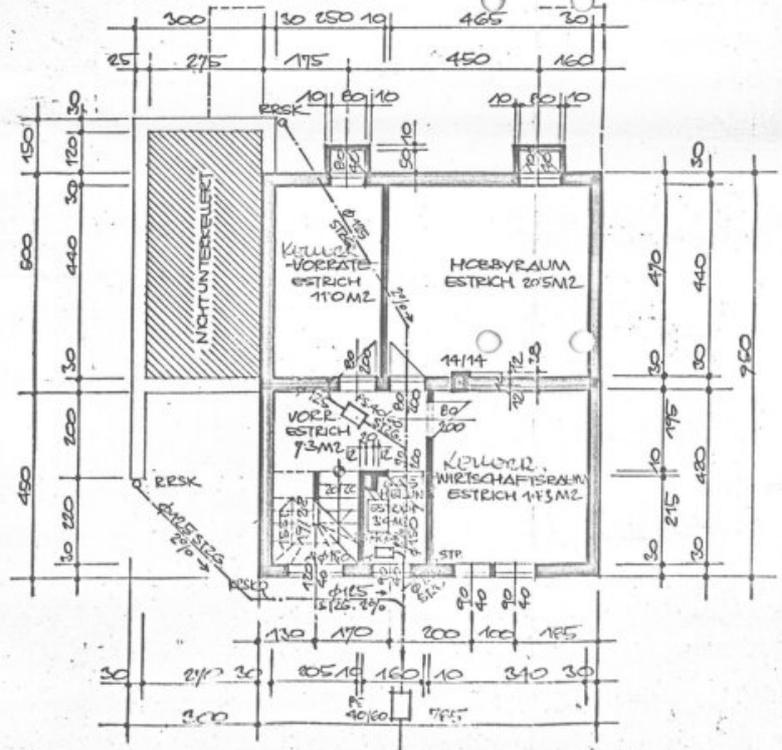
ERDGESCHOSS



B

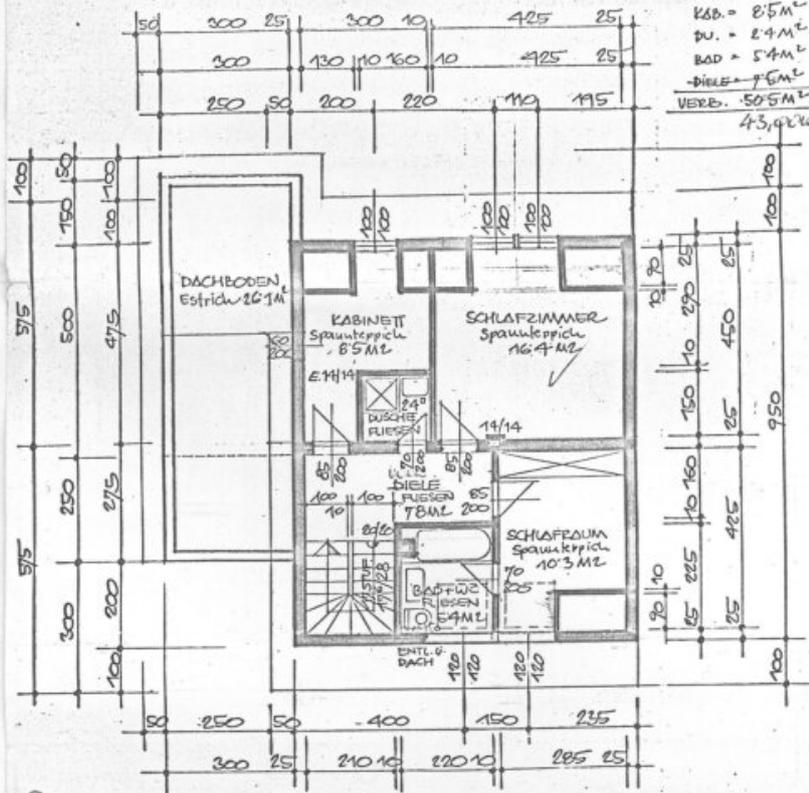


KELLERGESCHOSS

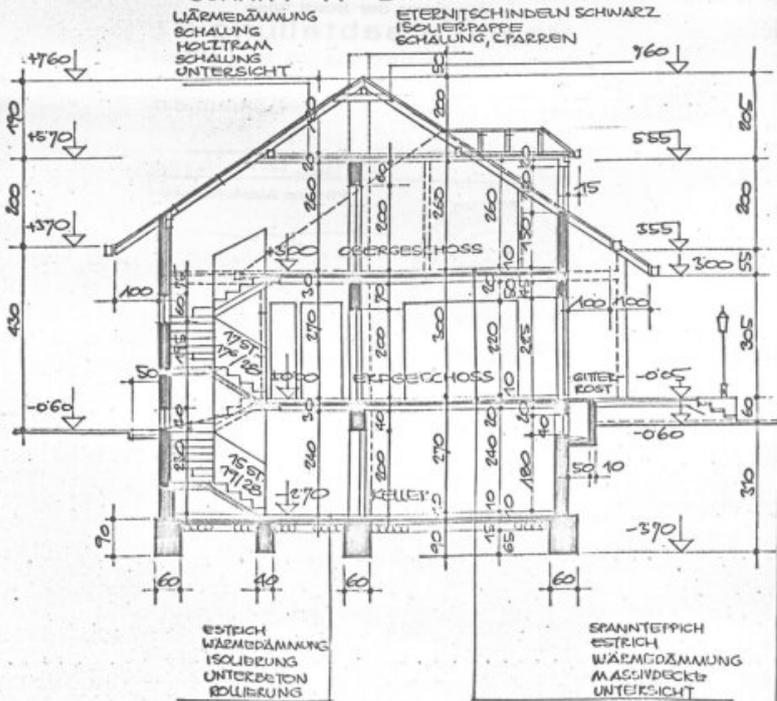


DACHGESCHOSS

SZ = 16,4 M²
 SZ = 40,3 M²
 KAB. = 8,5 M²
 DU. = 2,4 M²
 BAD = 5,4 M²
 DIELE = 7,6 M²
 VERB. = 50,5 M²
 43,92 M²



SCHNITT A - B









Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause im malerischen **13. Bezirk** von Wien! Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Mit einem für die Lage **angemessenem Kaufpreis** und einer **großzügigen Wohnfläche** ist dieses Objekt ideal für Familien oder Paare, die mehr Platz und Freiheit suchen.

Das Haus verfügt über vier helle und freundliche Zimmer, die Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Hier können Sie Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen und Räume schaffen, die Ihre individuelle Note widerspiegeln. Ob ein gemütliches Familienzimmer, ein Home Office oder ein Spielzimmer für die Kinder – die Möglichkeiten sind unbegrenzt.

Obwohl das Haus renovierungsbedürftig ist, eröffnet sich Ihnen hier die Chance, Ihren eigenen Stil und Ihre Vorstellungen in das Projekt einzubringen. Stellen Sie sich vor, wie Sie die Räume nach Ihrem Geschmack umgestalten, modernisieren und mit neuem Leben füllen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Juwel zu einem ganz persönlichen Rückzugsort zu machen.

Ein weiteres Highlight dieses Anwesens ist der großzügige Garten, der Ihnen und Ihrer Familie viel Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie die warmen Sommerabende im Freien genießen, während die Kinder im Garten spielen oder Sie Ihre Freunde zu einer Grillparty einladen. Der Garten ist nicht nur ein Ort der Erholung, sondern auch eine Oase der Kreativität, in der Sie Ihre grünen Daumen entfalten können.

Zusätzlich zur Gartenfläche steht Ihnen eine Garage zur Verfügung, die nicht nur Platz für Ihr Auto bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Werkzeuge und Sportgeräte schafft.

Auch ein Abriß des Objektes wäre denkbar.

Widmung: Wohngebiet, Bauklasse 1, offene oder gekuppelte Bauweise, 6,5m

Die Lage dieses Einfamilienhauses in 1130 Wien ist unschlagbar. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn, die Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und anderer Stadtteile ermöglichen.

Darüber hinaus bietet die Umgebung eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die das Leben hier besonders angenehm machen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser, sodass Sie jederzeit bestens versorgt sind. Für Familien mit Kindern sind Schulen und Kindergärten in der Nachbarschaft ebenfalls schnell zu erreichen. Auch die Einkaufsmöglichkeiten sind vielfältig: Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie

alles, was Sie benötigen, bequem in Ihrer Nähe finden.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in einer der besten Lagen Wiens zu erwerben. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den unzähligen Möglichkeiten, die dieses Immobilienangebot für Sie bereithält! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap