Großzügiges Einfamilienhaus mit unverbaubarem Fernblick und Profiwerkstatt in Neuessling

Garten

Objektnummer: 6451/142

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

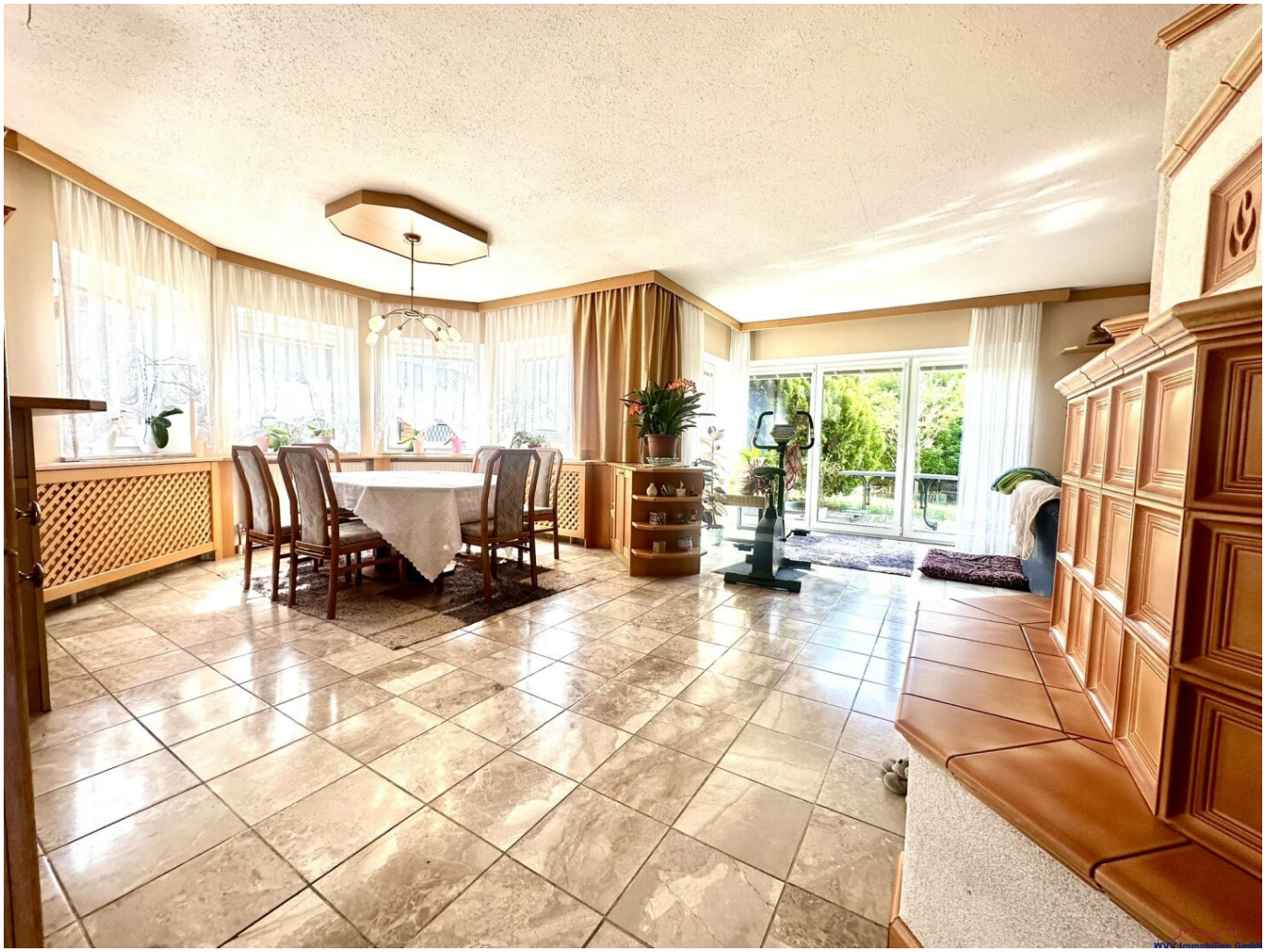
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	235,50 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	648,00 m²
Keller:	111,30 m²
Heizwärmebedarf:	D 128,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Heizkosten:	250,00 €
Provisionsangabe:	

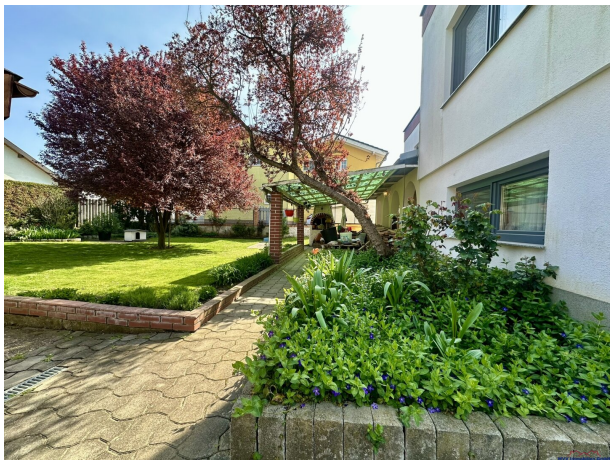
28.764,00 € inkl. 20% USt.

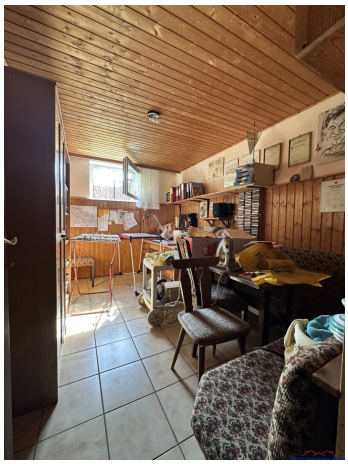
Ihr Ansprechpartner

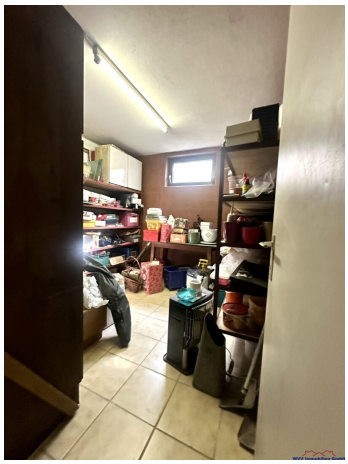
Kristian ZIMMERMANN

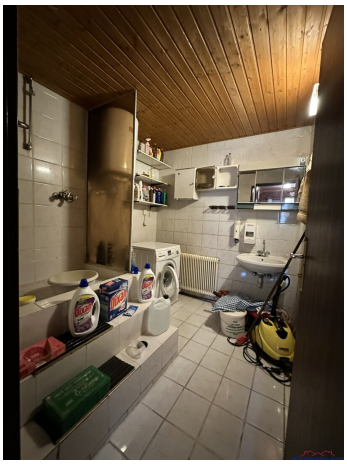


WVV Immobilien GmbH



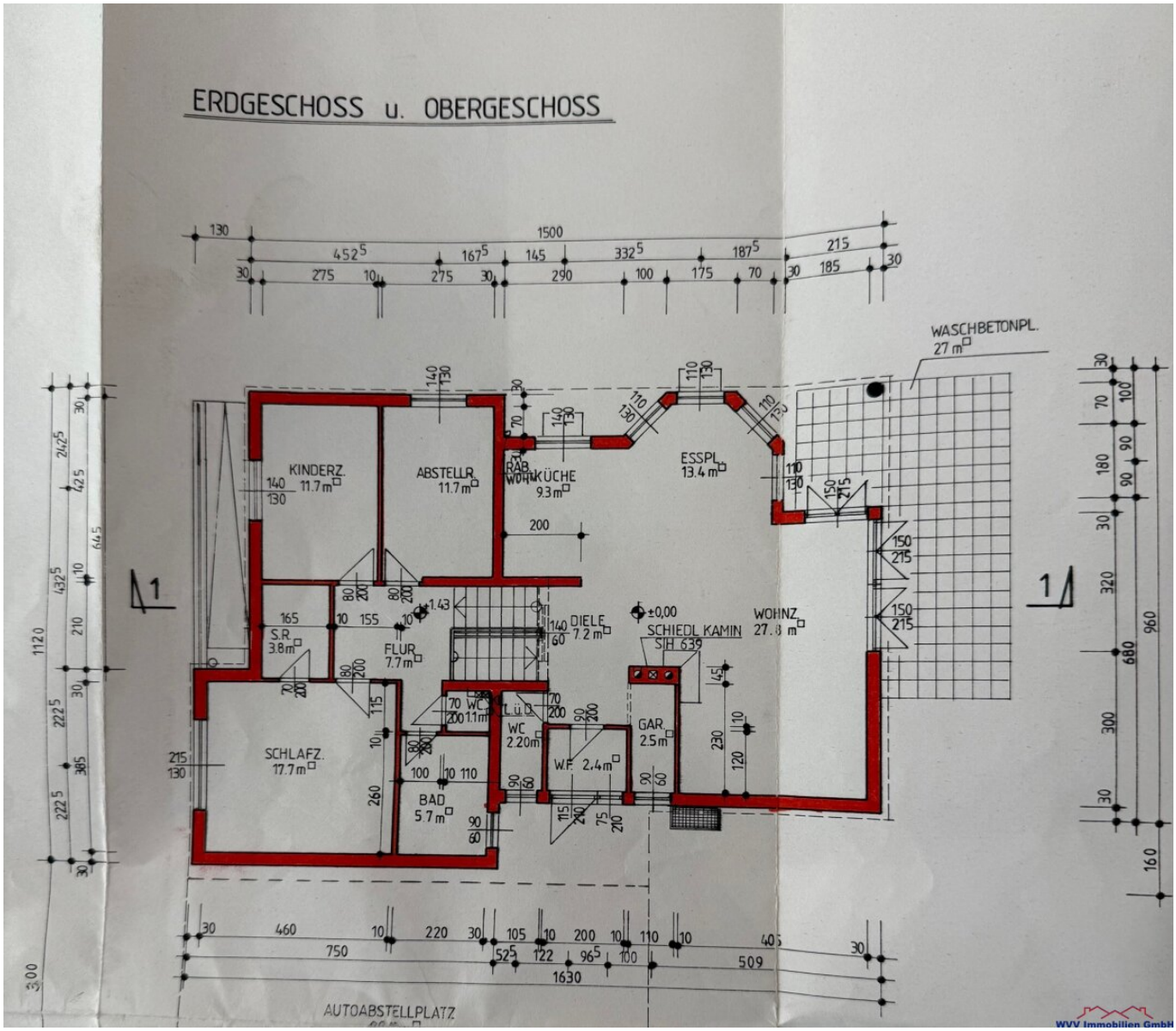






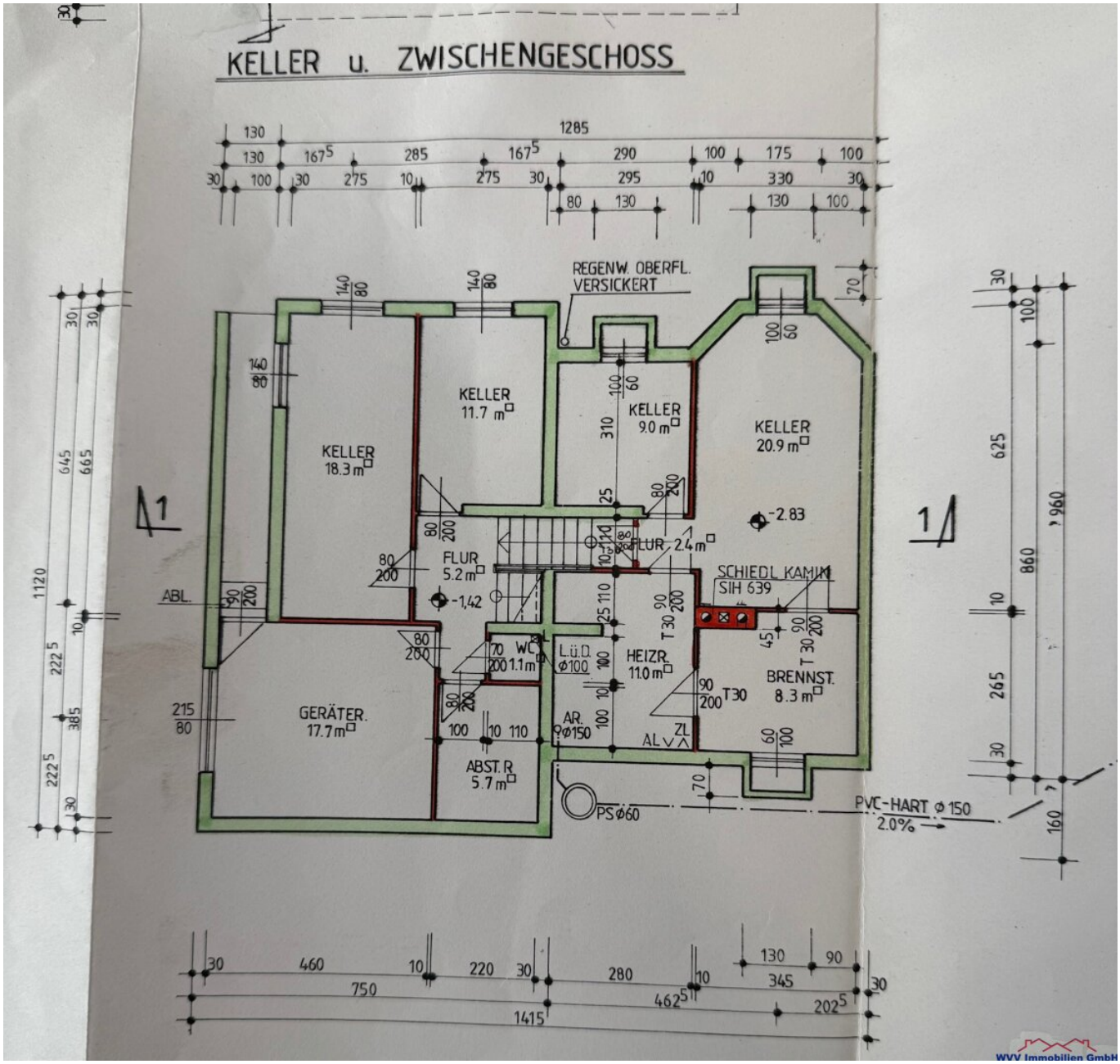
WVV Immobilien GmbH

ERDGESCHOSS u. OBERGESCHOSS



WVV Immobilien GmbH

KELLER u. ZWISCHENGESCHOSS



WVV Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem eigenen Stück Naturparadies!

Das charmante Haus mit rund 124,20 m² Wohnfläche im Erdgeschoss sowie rund 111,30 m² Wohn- und sonstige Nutzfläche im Untergeschoss, 27 m² Terrasse, 78 m² Nebengebäude mit Garage und Schuppen sowie großzügigem Garten mit rund 648 m² liegt auf einem südwestseitig ausgerichteten Grundstück eingebettet in einer Einfamilienhaussiedlung in absoluter Grünruhelage.

Das Haus sowie die **Profiwerkstatt mit Hebebühne für Autobusse** wurde in seinem Grundriss im Jahre 1994 errichtet.

Im Jahr 2022 wurden sämtliche Fenster auf Alu- bzw. Kunststoff mit 3-fach Verglasung samt Innenjalousien und teilweiser Fliegengitter sowie auf eine zeitgemässe Brennwertheiztherme der Qualitätsfirma JUNKERS erneuert.

Das moderne Ziegelmassivhaus mit Flachdach ist südwestseitig in den Garten ausgerichtet und bietet mit einer großzügigen offenen Wohnküche, 3 Schlafzimmern (mit Schrankraum), 2 Bädern, 3 Toiletten, Gästezimmer und Stüberl im Untergeschoss, zahlreichen Abstellräumen und einer Sauna komfortablen Bewegungsfreiraum für eine Großfamilie oder als Generationenhaus.

Ein Eigenbrunnen für die Gartenbewässerung, einem Gartengerätehaus, Parkplätze auf dem Grundstück sowie einer **Profiwerkstatt mit Grube und Hebebühne**, welche für Autobusse ausgelegt ist, runden das Angebot ab.

Hard Facts:

- **Einfamilienhaus in Ziegelmassiv (Mauerung DM 30 cm und Thermoputz)**

- **komfortabler Wohnbereich mit Kamin**
- **Retroeinbauküche**
- **3 Schlafzimmer**
- **2 Badezimmer und 3 Toiletten**
- **Gästezimmer und Stüberl mit Ausgang in den Garten**
- **Tischlereinbaumöbel**
- **überdachte Terrasse mit Grillplatz**
- **Parkplätze auf dem Grundstück**
- **Hausbrunnen**
- **großer Traumgarten**
- **Profiwerkstatt mit Hebebühne und Grube**
- **Nebengebäude mit Schuppen**
- **JUNKERS-Brennwertheiztherme**
- **Autobusstation fußläufig erreichbar**
- **Fenster Alu- und Kunststoff mit 3-fach Verglasung sowie Innenjalousien**

- **Sauna**

- **Böden: Parkett, Marmor, Fliesen, Laminat und Steinplatten**

Erd- und Obergeschoss (Wohnfläche: rund 124,20 m²): Vorraum, Garderobe, offene Wohnküche, 3 Schlafzimmer, Bad mit Wanne, 2 Toiletten und Stiegenhaus.

Unter- und Zwischengeschoss (Wohn- sonstige Nutzfläche: rund 111,30 m²): Vorraum, Gästezimmer, Stüberl, Bad mit Dusche, Toilette, Heizraum sowie diverse Abstell- und Lagerräume.

Nebengebäude (Nutzfläche rund 78 m²): Profiwerkstatt mit Hebebühne und Grube sowie Geräteschuppen.

Garten: rund 648 m²

Grundstücksfläche: rund 939 m²

Gemeindevorschreibungskosten: rund EUR 50,-- pro Monat

Heizungs- und Warmwasserkosten: rund EUR 200,-- pro Monat

Stromkosten: rund EUR 100,-- pro Monat

Das Einfamilienhaus verfügt über ein solides Fundament, mit ein paar Modernisierungsmaßnahmen können Sie das volle Potenzial dieser Immobilie ausschöpfen.

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf ab 01.04.2024:

Das Gesetz sieht ua die Gebührenbefreiung bei der **Eintragung zum Erwerb eines Eigentums** oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Zif. 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft, das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Zif. 3), bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (Abs. 4), sowie bei der **Eintragung von Pfandrechten** (Tarifpost 9 lit. b Zif. 4, 5 und 6) zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden, vor.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchsantrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe bzw. Fertigstellung, längstens aber innerhalb von 5 Jahren nach der Grundbuchseintragung einzureichen.

Die Regelung trat mit 01.04.2024 in Kraft und gilt konkret für Immobilienkäufe nach dem 31.03.2024. Vererbte oder geschenkte Liegenschaften sind nicht von der Gebührenbefreiung umfasst. Die Maßnahme ist auf 2 Jahre befristet – sie gilt demnach bis 30.06.2026.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <4.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap