

## **Einfamilienhaus am Stadtrand**



**Objektnummer: 1760/297**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 253,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,88
<b>Kaufpreis:</b>	1.090.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Franz Lind

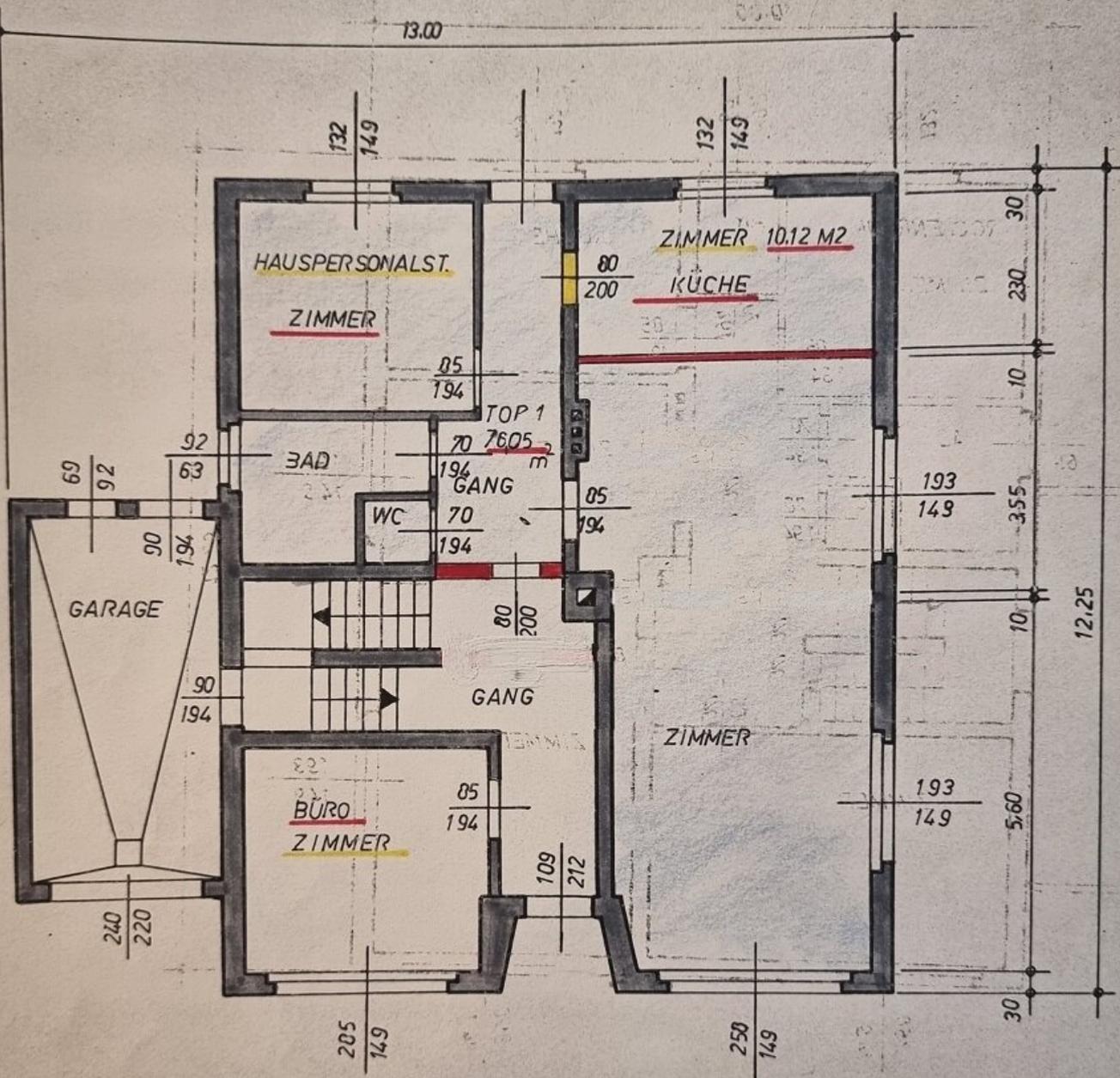
Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12  
1150 Wien

T +43 1 526 26 36 13  
H +43 699 1008 5785

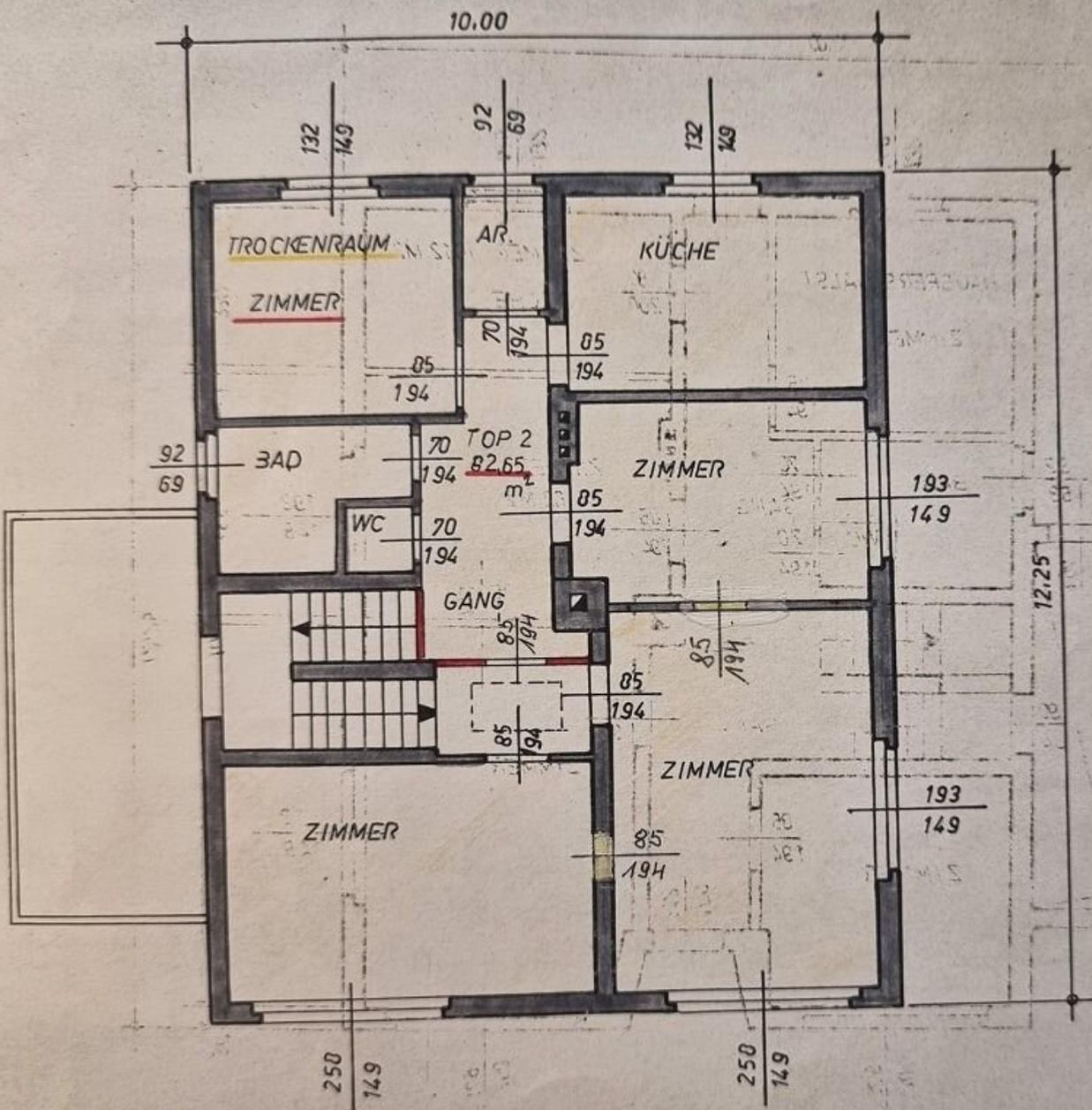




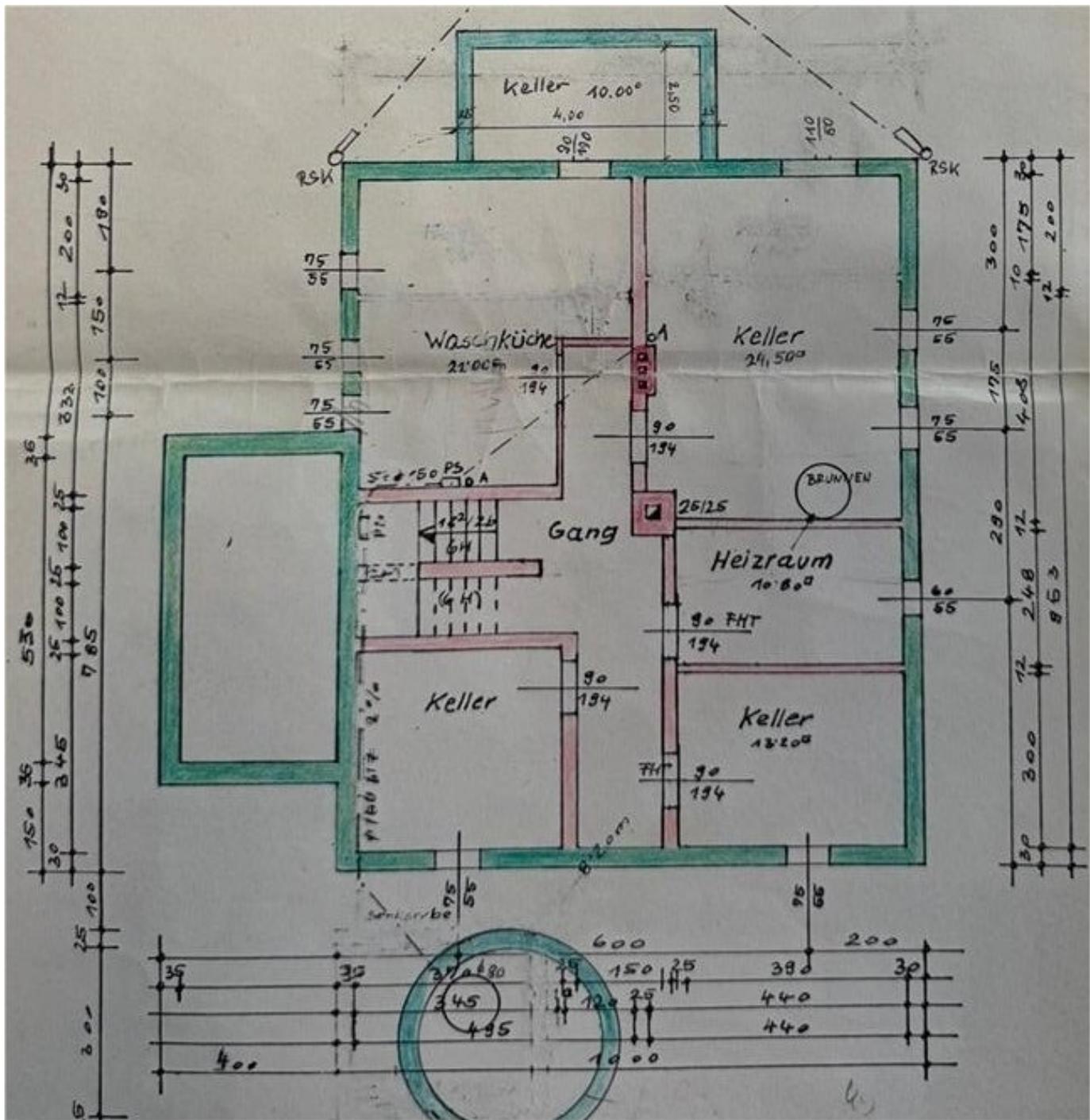




ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Breitenlee - ruhige Siedlungslage – gute Raumaufteilung – 180m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Franz Lind +43 699 1008 5785, +43 1 526 26 36 13

Das im Jahr 1975 erbaute Haus liegt in der ruhigen Ziegelhofstraße und bietet auf zwei Etagen und dem Keller ein großes Platzangebot für die ganze Familie.

Das Haus wurde bis zuletzt vom derzeitigen Eigentümer bewohnt und instandgehalten. Die ursprüngliche Aufteilung bietet sich auch ideal als Generationenhaus an, da bereits Bäder, Küche und Wohnräume entsprechend aufgeteilt sind.

Lage:

Die Liegenschaft in der Ziegelhofstraße befindet sich in Breitenlee, im 22. Wiener Gemeindebezirk, der Donaustadt.

Kaufpreis: 1.090.000,00 EUR

Grundstücksfläche: ca. 941qm

Wohnfläche: ca. 180qm

Raumaufteilung:

Erdgeschoss ca. 90qm

großzügiger Eingangsbereich

Wohnzimmer

separate Küche

zwei Schlafzimmer

Bad

Toilette

Obergeschoss ca. 90qm

vier Zimmer

Küche

Bad

Toilette

Abstellraum

Keller ca. 90qm

div. Lagerräume

entzückend eingerichtetes Kellerstüberl

Rohdachboden ca. 70qm

Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zur Wiener Nordrand Schnellstraße aus. Für die Lage am grünen Stadtrand bietet die Liegenschaft eine hervorragende öffentliche Anbindung. Der Bus 85A fährt direkt zur U2 Station Hausfeldstraße, die Linie 24A zur U1 Station Kagraner Platz.

Der Badeteich Hirschstetten ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Sportaktivitäten rund um den Stadtwanderweg 10 sind in unmittelbarer Umgebung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind genügend vorhanden.

Resümee:

Breitenlee, ein lebenswerter Ort, eine ruhig gelegene Liegenschaft mit viel Platz.

Das Preis- Leistungsverhältnis ist absolut stimmig und von fachlicher Seite sehr empfehlenswert!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Franz Lind +43 699 1008 5785, +43 1 526 26 36 13

Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc.

Energieausweis HWB Ref,SK 253 f GEE,SK 2,88

Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages, ist an uns die gesetzliche Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer laut der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregel für Immobilienmakler (BGBl. 297/1996), zu bezahlen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.