

## Wohnen im Paradies – Ihr Rückzugsort! Eigengrund



**Objektnummer: 7485/201**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siemensplatz
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1986
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	92,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	30,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 225,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	92,00 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Raoul-Arthur Billan**

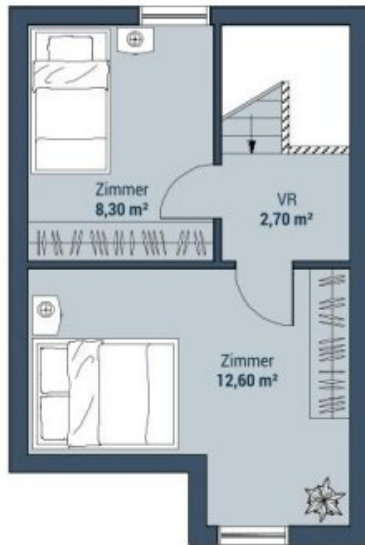
Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09



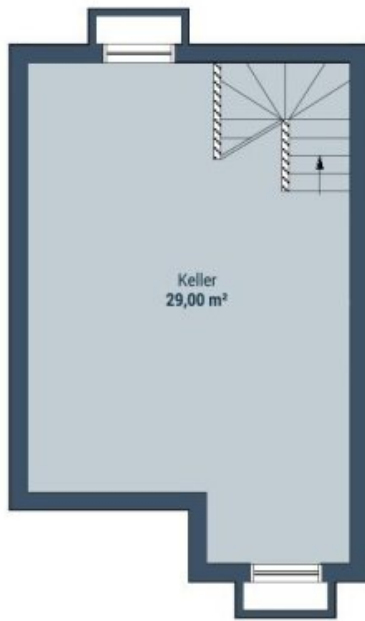




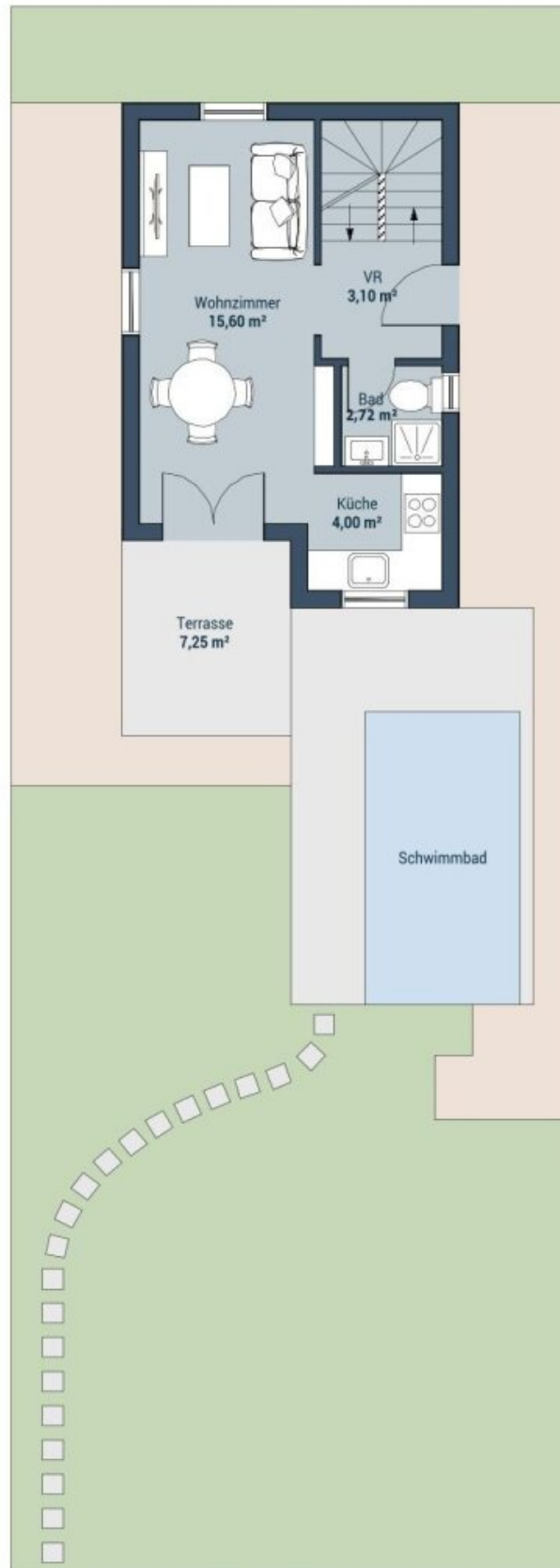




**Obergeschoss**



**Keller**



**Erdgeschoss**

# Objektbeschreibung

## Ganzjähriges Wohnen im Grünen – Charmantes Kleingartenhaus mit Pool auf Eigengrund

In absoluter Ruhelage des beliebten Kleingartenvereins Groß-Jedlersdorf erwartet Sie dieses gepflegte Massivhaus mit einer durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Extras, die Wohnen mit maximaler Entspannung ermöglichen – und das **ganzjährig!**

### Highlights:

- Grundstück mit ca. 387 m<sup>2</sup> und sonnigem **Südgarten** – perfekte Ausrichtung für Sonnenanbeter
- **Haus** verteilt auf drei Ebenen: Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß
- **Erdgeschoß:** Wohnzimmer mit Küche und Ausgang auf die Terrasse, Bad mit Dusche und WC
- **Obergeschoß:** zwei Schlafzimmer
- **Massiv-Keller:** genügend Stauraum für Hobbies aller Art
- **Große Terrasse** – ideal für entspannte Stunden im Freien
- Eigener **Pool** – für Erfrischung an heißen Sommertagen (der Pool benötigt auf jeden Fall eine Sanierung)
- **Brunnen** am Grundstück – kostensparende Gartenbewässerung
- **Rasenmäroboter** inklusive – für einen stets gepflegten Garten
- **Voll erschlossen:** Kanal, Gas (Grundstücksgrenze), Wasser, Strom
- Sehr **günstige Betriebskosten:** nur ca. € 92 pro Monat inkl. Versicherung
- **Ziegelmassivbauweise** – langlebig & wertbeständig
- **Ruhige Lage** mit hohem Freizeitwert
- bei Abriss und Neubau: 50 m<sup>2</sup> Grundfläche verbaubar (50 m<sup>2</sup> EG, 50 m<sup>2</sup> 1.Stock, 80 m<sup>2</sup> Keller)

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand (auch wenn es natürlich schon ein bisschen in die Jahre gekommen ist) und bietet durch seine solide Bauweise und gute Ausstattung sowohl für Familien als auch für Paare oder Ruhesuchende ein attraktives Zuhause – mitten im Grünen und doch in Wien.

### **Ausgezeichnete Infrastruktur:**

- BILLA Supermarkt in Gehweite
- S-Bahn Station SIEMENSTRASSE in Gehweite
- Bus 30A, 31A, N30 ums Eck

### **Fazit:**

Ob als Hauptwohnsitz oder Wochenenddomizil – dieses charmante Kleingartenhaus lässt keine Wünsche offen.

Die perfekte Kombination aus Natur, Komfort und niedrigen Betriebskosten macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit in dieser beliebten Wohngegend.

Bei Interesse an einer Besichtigung #bettercallraoul

Energieausweis entfällt lt. Energieausweisvorlagegesetz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap