

**Wohnen mit Anhang: Wunderbares  
4-Zimmer-Einfamilienhaus und gemütliches Zweithaus auf  
einem Grundstück! Fußnähe U1 Leopoldau!**



Hausansicht

**Objektnummer: 4827**

**Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 93,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	1.399.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



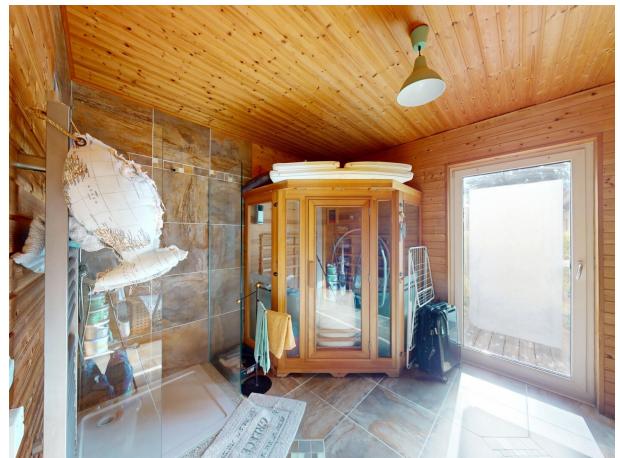
### Thomas Kisch

Perfect Deal Immobilien OG  
Ocwirksgasse 9/4/1  
1210 Wien

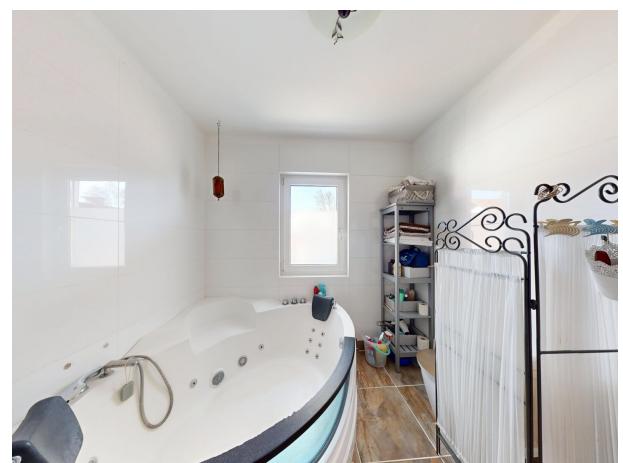
T +43 699 172 00 604

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



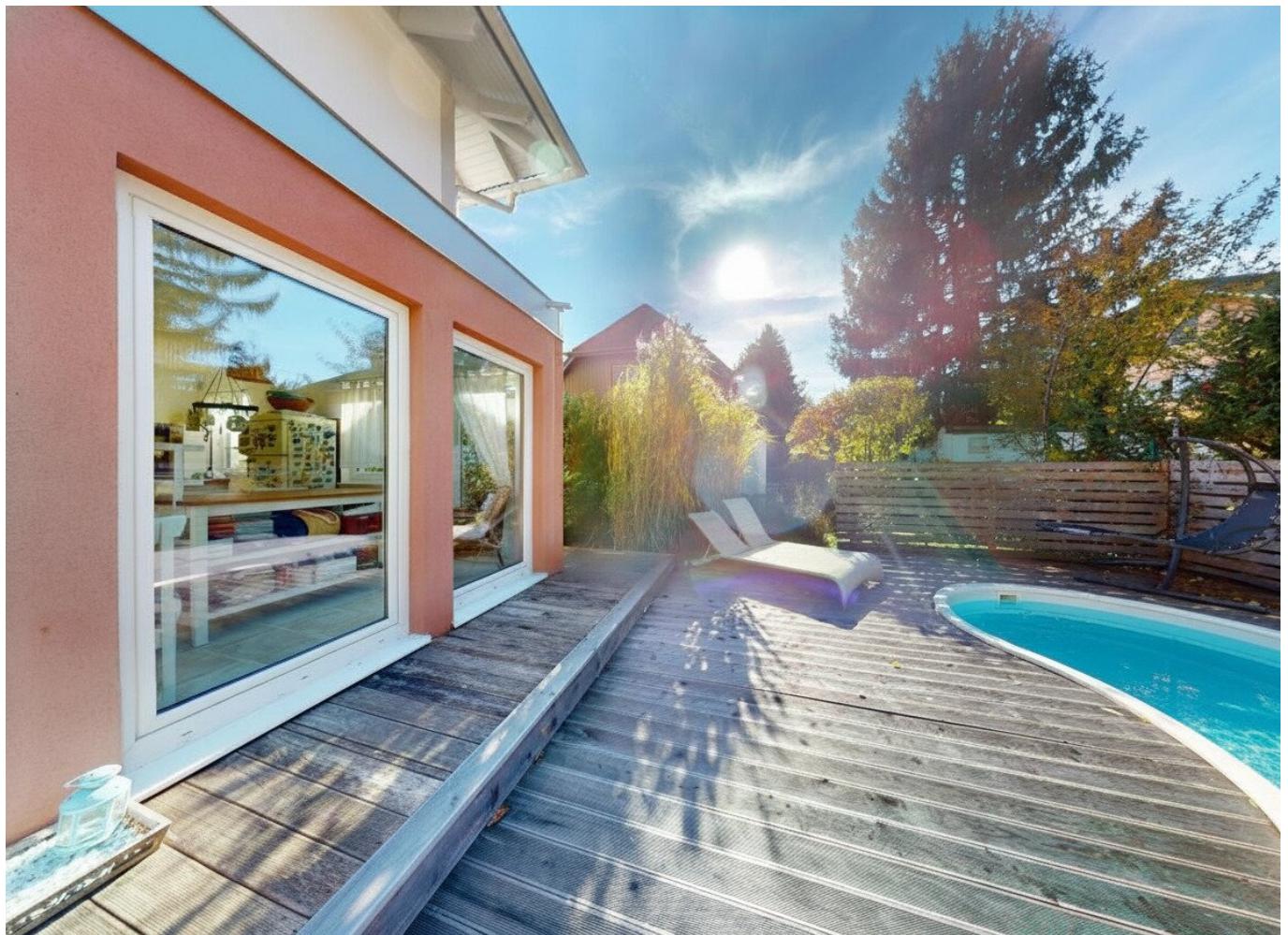


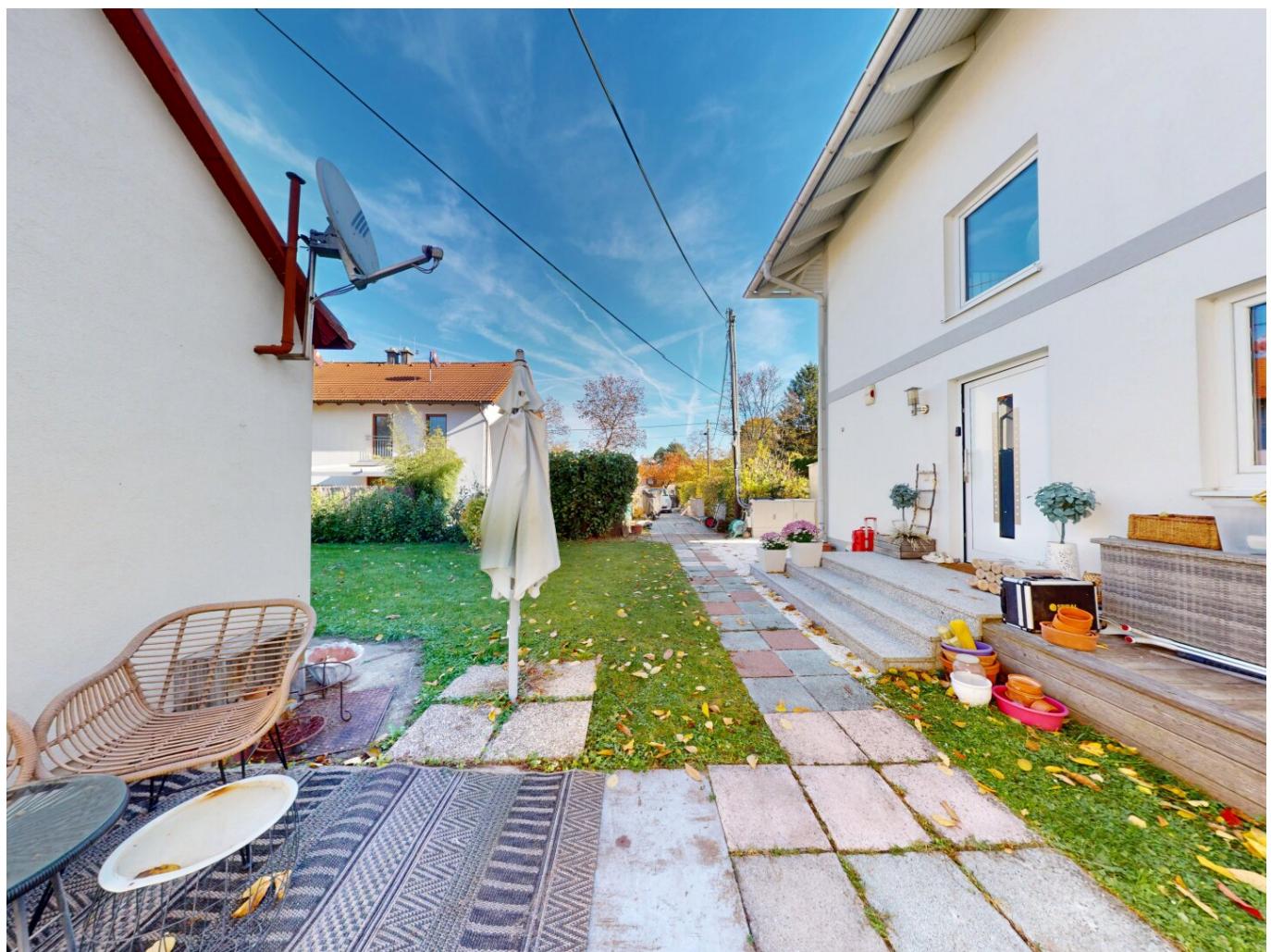


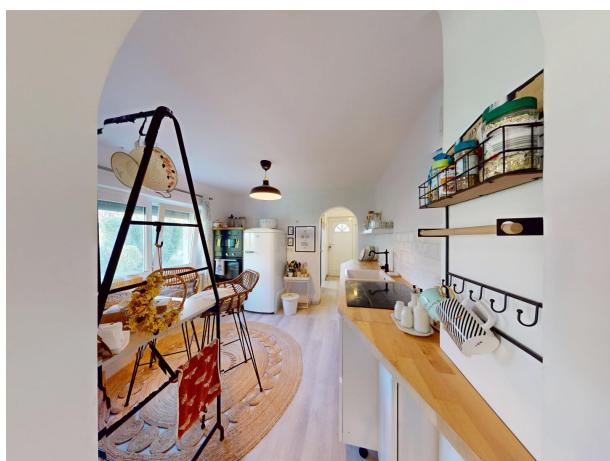




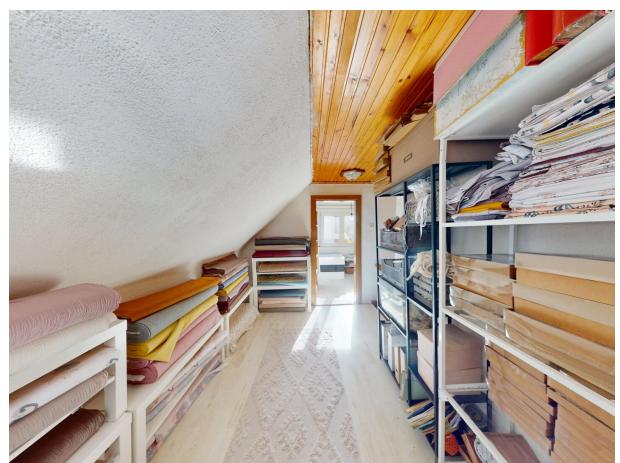
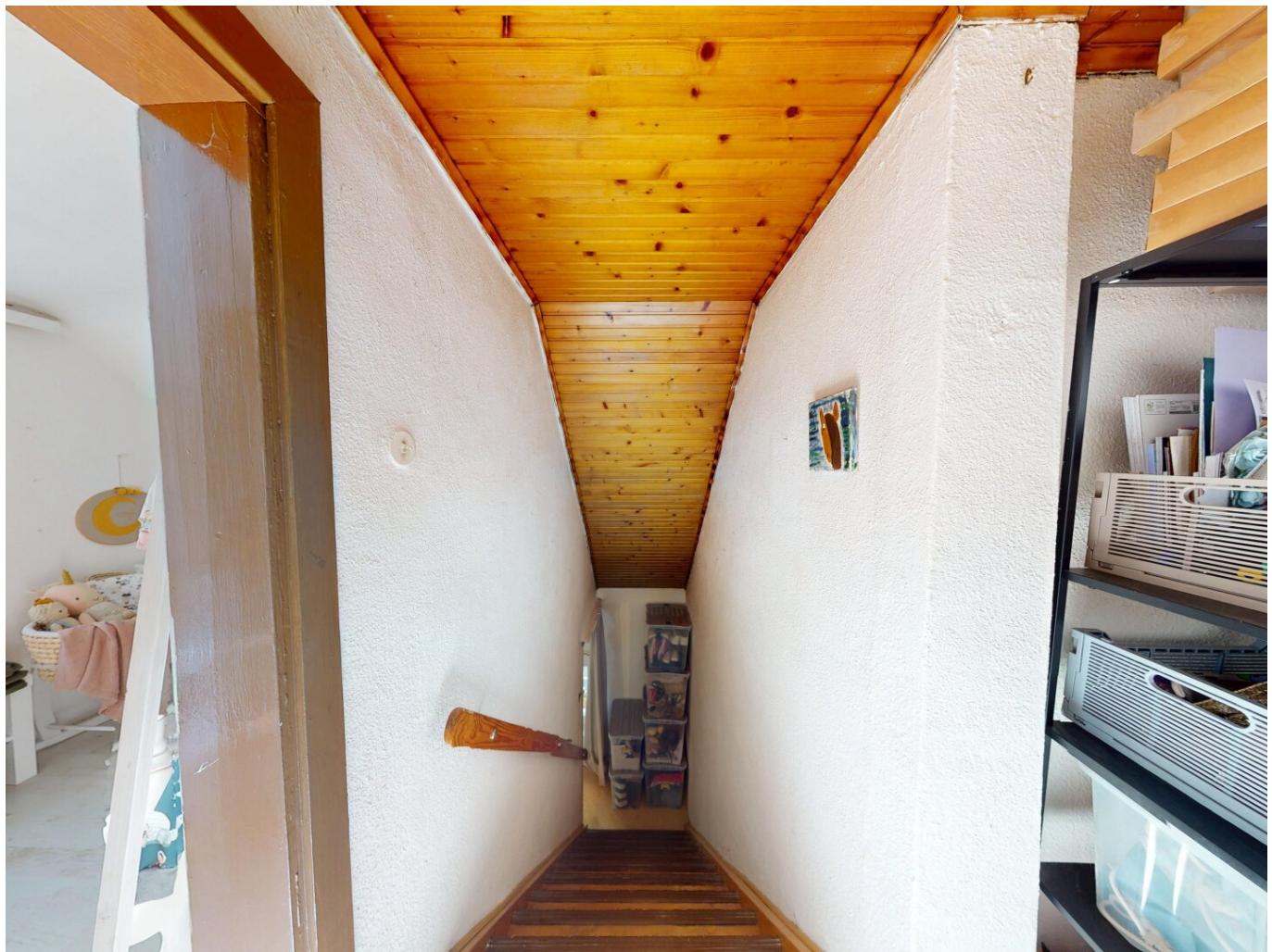




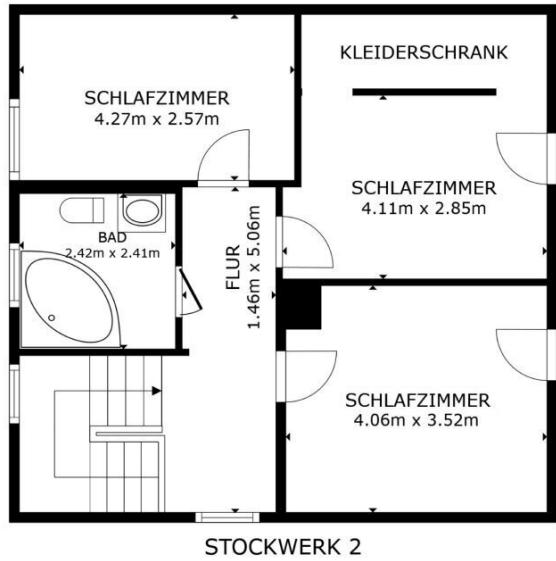
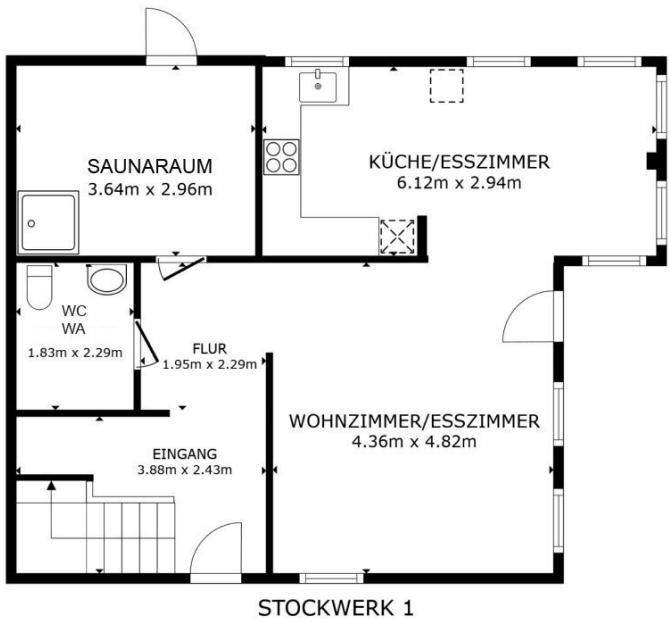






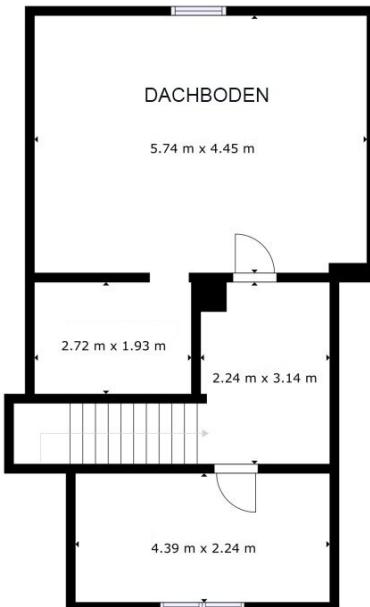
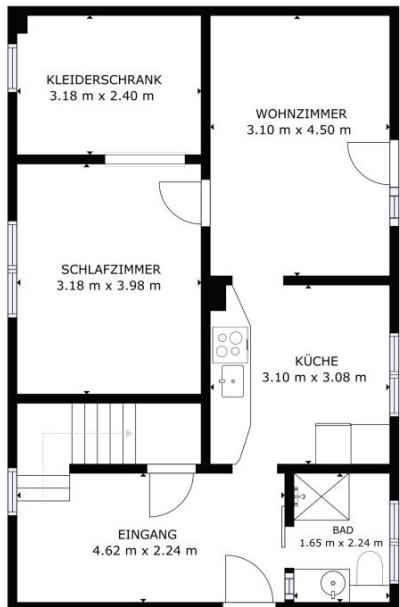






BRUTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1 70,3 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 63,2 m<sup>2</sup>  
INGESAMT : 133,6 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR

 Matterport®



BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1: 65.5 m<sup>2</sup>; STOCKWERK 2: 53 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT: 118.5 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR

 Matterport

# Objektbeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einer perfekten Gelegenheit, zwei Fliegen mit einer Klappe zu schlagen?

**Egal, ob Sie neben Ihrem Einfamilienhaus Ihren Eltern ein Zuhause bieten möchten, ein lukratives Airbnb-Business aufbauen oder Kurzzeitvermietung für Sie ein Thema ist – diese Immobilie kann das alles.**

Auf einer Grundfläche von ca. 746m<sup>2</sup> in Floridsdorfer Ruhelage befinden sich diese zwei Häuser – ein Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2007 (Holzriegelbauweise) und ein Nebenrefugium mit ca. 66m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoß und einem ausgebauten Dachboden.

Das Haupthaus verfügt über zwei Geschoße mit insgesamt ca. 127m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vorraum, Wohnküche (38,43m<sup>2</sup>), Sauna und Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss im Erdgeschoß, drei Schlafzimmer und ein Bad mit Wanne im Obergeschoß.

Der Garten mit Salzwasserpool und großzügiger Terrassenfläche für Sitzgruppe und Sonnenbetten hinter dem Haus ist ein verstecktes Paradies, das von der Straße aus nicht einsehbar ist.

Das kleinere Haus daneben wurde ca. um 1950 errichtet und im Jahr 2008 und 2023 saniert. Es wirkt auf den ersten Blick wie eines der typischen Airbnb-Häuschen, die man auch im Sommerurlaub gerne mieten möchte, um entspannte Tage zu genießen. Genauso ist dieses Haus aber auch ein vollwertiges Wohnhaus mit Gartenblick und Wohlfühlatmosphäre.

Die Möglichkeiten sind vielfältig: Sie möchten Ihre Eltern in der Nähe haben? Sie planen an Studenten zu vermieten? Sie spielen mit dem Gedanken, mittels Airbnb zu vermieten? Sie möchten ein Büro, Studio oder Atelier neben dem Hauptwohnhaus?

Hier ist das alles möglich!

## AUF EINEN BLICK:

### EINFAMILIENHAUS

- Holzriegelhaus
- Baujahr 2007

- Wohnfläche ca. 127m<sup>2</sup>
- Dreischeibenverglasung
- Smart Eingangsschloss mit Fingerabdruck, Code und Schlüssel
- Alarmanlage
- Überwachung Garten und Pool Bereich per App-Video
- Rasenmäzersystem; automatisch
- Salzwasserpool mit App Steuerung und Gegenstromanlage
- Heizsysteme: Gastherme; Fußbodenheizung (Wasser) und Heizkörper in Wohnzimmer (EG) und Bad (OG); Elektro Fußbodenheizung in Wohnzimmer, Vorzimmer und Saunaraum
- Kamin (Holz)
- Kosten Heizung / Jahr: Gasheizung ca. € 528,-; Holz für Kamin ca. € 580,-
- Platz für 2 Autos im Einfahrtsbereich

## ZWEITHAUS

- Baujahr ca. 1950

- Saniert im Jahr 2008 und 2023
- Wohnfläche ca. 66m<sup>2</sup> PLUS ausgebautes Dachgeschoß mit ca. 53m<sup>2</sup>
- Rollläden (teil automatisch)
- Smart Eingangsschloss mit Fingerabdruck, Code oder Schlüssel
- Teilunterkellert
- Heizung Gastherme
- Heizkosten pro Jahr Euro ca. € 1.600,—
- Renoviert 2008 (Fenster, Eingangstür, Fußbodendämmung, Außenrollen, Aussenräumung und Fassade)
- Renovierungsarbeiten innen 2023

Kosten für beide Häuser gesamt:

- Wasser pro Jahr € 480,-
- Müll und Grundabgabe pro Jahr € 480,-

**DIE LAGE:**

Genial! Wenn Sie gerne **zu Fuß unterwegs** sind: In nur 4 Minuten gelangen Sie zum Billa in der Lavantgasse, in nur 11 Minuten zur U1 Leopoldau (3 Minuten mit dem Fahrrad). Für Freizeitgenießer: Beim Golfclub Marco Polo sind Sie mit dem Fahrrad in ca. 6 Minuten. Kindergarten, Schulen etc. sind natürlich in der Nähe.

#### **DER KAUFPREIS:**

€ 1.399.000,- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, ...), kommen Sie jetzt in den Genuss der teilweisen **Gebührenbefreiung von der Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%).

#### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.**

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap