

**Einzigartig - 1.537 m² ebener Grund - 173 m² Wohnfläche -
Ausbau- und Erweiterungspotential - Teilungsplan
vorhanden - Nähe Therme Oberlaa**



Objektnummer: 3538

Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	139,62 m²
Gesamtfläche:	173,13 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	1.298.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christian Klein

APS Immobilien GmbH
Naglergasse 9/17
1010 Wien

T +43 1 5872968
H +43 660 6660266



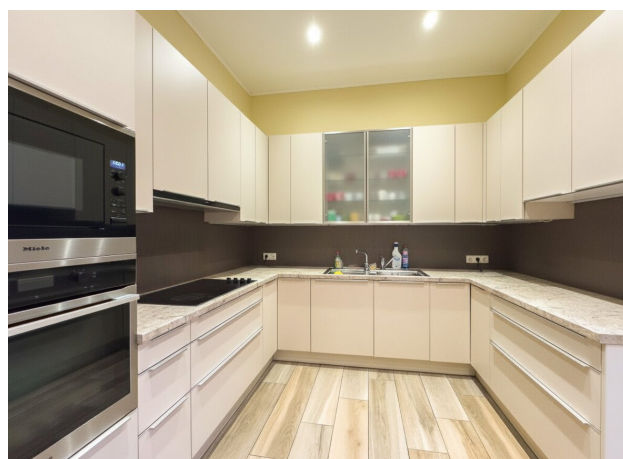
Probleme bei der Finanzierung?
Unsere Experten machen Unmögliches möglich.



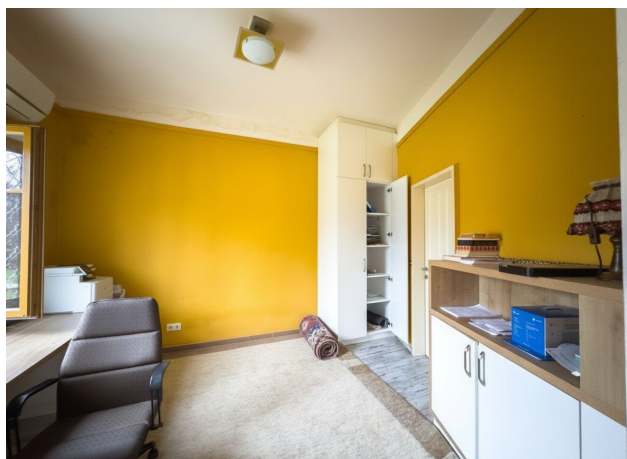
övi Österreichischer Verband der Immobilienmakler
Mitglied der Immobilienverbände Österreich

WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBER

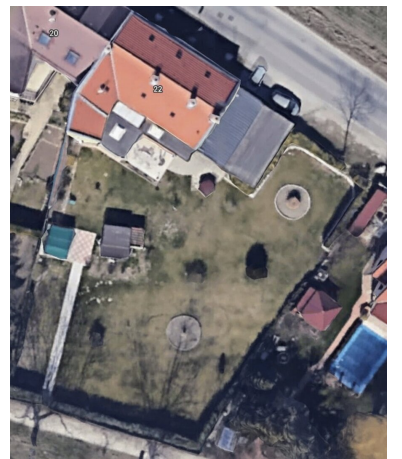
45
JAHREN











Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in Unterlaa vereint historischen Charakter mit modernen Erweiterungen – ein seltenes Gesamtpaket auf einem großzügigen ebenen Grundstück von rund 1.537 m².

Das Haus wurde Ende des 19. Jahrhunderts in massiver Ziegelbauweise errichtet und über die Jahre mehrfach erweitert und modernisiert. Zwei Wohneinheiten mit insgesamt rund 140 m² Wohnfläche sowie ein großzügiger, 2017 errichteter Wintergarten (ca. 33 m²) mit Glasfront, Fußbodenheizung, Klimaanlage und außenliegenden elektrischen Jalousien bieten modernen Wohnkomfort mit viel Licht und Raum.

Beide Wohneinheiten verfügen über je ein Badezimmer mit WC sowie über unterschiedliche Bodenbeläge (Melan/Laminat, Fliesen, Teppich). Mehrere Räume – ebenso wie der Wintergarten – sind klimatisiert. Der Altbestand ist mit klassischen Holzkastenfenstern ausgestattet mit außenliegenden Jalousien (zusätzlicher Sonnenschutz), während die Zubauten moderne Alufenster mit Isolierverglasung besitzen. Die beiden Wohneinheiten verfügen über getrennte Stromzähler.

Der Garten bietet viel Platz und Ruhe, ergänzt durch eine Gartenhütte und ein Doppel-Carport mit zwei elektrischen Rollläden in Lamellenbauweise. Bitte beachten Sie, dass manche Bilder KI generiert sind und nur zur besseren Veranschaulichung dienen.

Zusätzlich attraktiv: Eine Grundstücksteilung ist möglich und wurde bereits durch einen Geometer berechnet – ideal für Käufer mit Entwicklungsplänen oder zusätzlichem Platzbedarf.

Öffentliche Anbindung: die Autobuslinie 17A bringt sie alle 5 Minuten zur U1 Oberlaa, ebenso die Buslinie 70A. Mit der Buslinie 266 kommen sie direkt nach Schwechat. Diese Busstationen sind in unmittelbarer Nähe (30-50 m).

Unser Service

Unser Anspruch ist es immer besser zu sein als die Konkurrenz. Deshalb dürfen wir Sie darüber informieren, dass wir für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung die richtigen Kooperationspartner haben. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare. Sie sehen, unsere Tätigkeit ist nicht mit der erfolgreichen Vermittlung zu Ende.

If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!

Wir weisen daraufhin hin, dass wir entsprechend dem Geschäftsgebrauch von Immobilienmaklern als Doppelmakler tätig sind und sowohl Ihre als auch die Interessen der Verkäuferseite/Vermieterseite vertreten.

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten.

Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kauf-/ Mietvereinbarung zustande kommt ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich kostenfrei.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap