

Knusperhäuschen mit gut geschnittenem Grundstück in Grünruhelage



Objektnummer: 1609/46912

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Packesgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	1950
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Nutzfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	305,00 m ²
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
USt.:	16,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Georg Mayer

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG

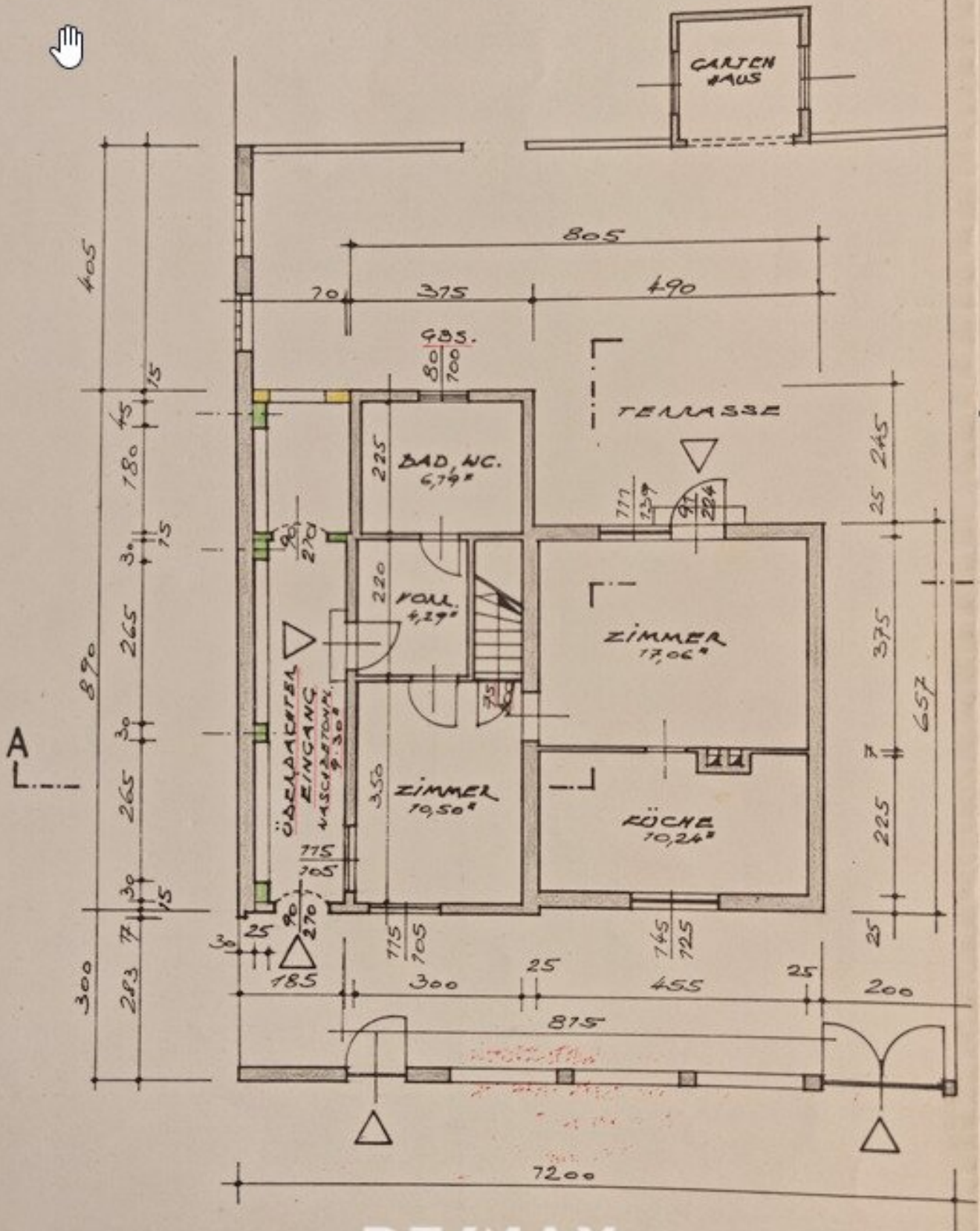




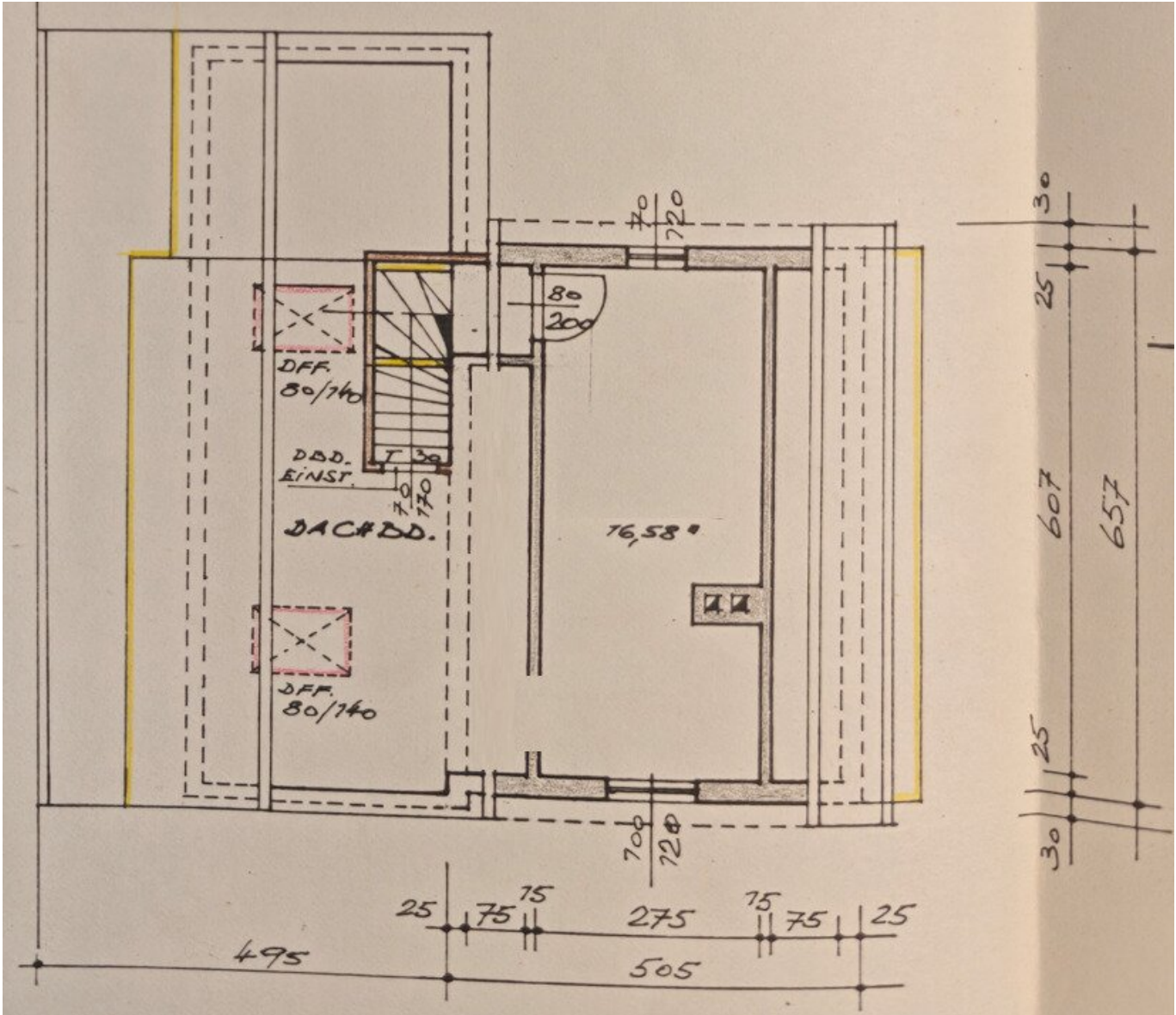








RE/MAX
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

RE/MAX



Objektbeschreibung

"Knusperhäuschen" mit gut geschnittenem Grundstück in Grünruhelage

Zum Verkauf gelangt aus einer Verlassenschaft ein perfekt geschnittenes Grundstück mit Althausbestand. Das Grundstück liegt in einer wenig befahrenen Straße, verkehrsberuhigt und in einer netten Siedlung mit großteils Einfamilienhäusern.

Das Haus, das in den 50er Jahren gebaut und dann in den 70er und 80er Jahren erweitert wurde wird aktuell noch bewohnt. Es ist - siehe Plan gut aufgeteilt - im EG befindet sich nebst dem Vorzimmer / überdachten Eingangsbereich, ein Badezimmer mit Dusche, Waschmaschine und WC. Weiters ein Zimmer, das aktuell als Arbeitszimmer genutzt wird, ein Wohnzimmer mit Ausgang in den grünen ruhigen Garten und eine Küche mit einem gemütlichen Essplatz. Über das Vorzimmer gelangt man über eine (steile) Treppe ins OG, das ein großes Wohnzimmer und unter der Mansarde einen weiteren Raum für Hobbies oder Stauraum bietet - das OG verfügt aktuell NICHT über die gesetzliche Mindesthöhe und ist daher (rechtlich gesehen) KEINE Wohnfläche, aber sehr wohl nutzbar und gem. den Plänen genehmigt.

Hier die einzelnen Räume nochmals im Überblick

EG:

-) überdachter Zugang inkl. Vorzimmer ca. 13,6 m²
-) Badezimmer mit WC ca. 6,37 m²
-) aktuelles Arbeitszimmer ca. 10,5 m²
-) Wohnzimmer ca. 17 m²
-) Küche mit Essplatz ca. 10,24

TTL ca. 58 m² im EG

OG:

-) Schlafzimmer ca. 17 m²

-) Hobbyraum / Stauraum ca. 13m²

TTL ca. 30 m² im OG - NICHT WOHNFLÄCHE

Der Garten ist großzügig und grün - im hinteren Bereich gibt es ein aus Holz gebautes Gartenhäuschen, eine Terrasse lädt zum Verweilen ein. Neben dem Haus befindet sich ein Gerätehaus mit zusätzlichem Stauraum für Handwerk und Werkzeuge. Das Grundstück würde sich auch perfekt für einen Neubau eignen, so wie es vor ein paar Jahren, der Nachbar gemacht hat. Ein neuer Energieausweis ist in Erstellung.

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf

Profitieren auch Sie als Eigennutzer von der aktuellen Aktion - seit dem 1. Juli 2024 können Käufer:innen bis JEWEILS 500.000 Euro von Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren befreit werden. Die Befreiung gilt für Kaufverträge ab April 2024, wobei der Antrag für die Eintragung im Grundbuch zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 30. Juni 2026 gestellt werden muss - das sind in diesem Fall bis zu ca. 5.500 EUR!

*) Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!

Sehr gerne unterstütze ich Sie auch beim Thema Finanzierung und mache Ihren Wohnraum wahr!

Alle Angaben beruhen auf Informationen und übermittelten Unterlagen des Verkäufers. Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

Lage & Infrastruktur:

Die Buslinien 64A & 65A sind in Gehweite und binden Sie an die U-Bahnstationen U6 in Alterlaa und Perfektastrasse an, sowie an die S-Bahn in Liesing und diverse andere Buslinien; bzw. ist man Richtung Reumannplatz und Wienerberg City mit der Linie 65A gut angebunden. Mit dem eigenen Auto ist man rasch im Kaufpark Alterlaa sowie über die B17 Triesterstrasse Richtung Süden oder auch Richtung City unterwegs.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <750m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <4.500m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap