

**Charmantes 225m<sup>2</sup> Einfamilienhaus mit Wohnkeller,  
Terrasse, Klimaanlage in nächster Nähe zur Donauinsel -  
Pachtgrundstück**



**Objektnummer: 7290**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **FHI - Real Estate**

FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien











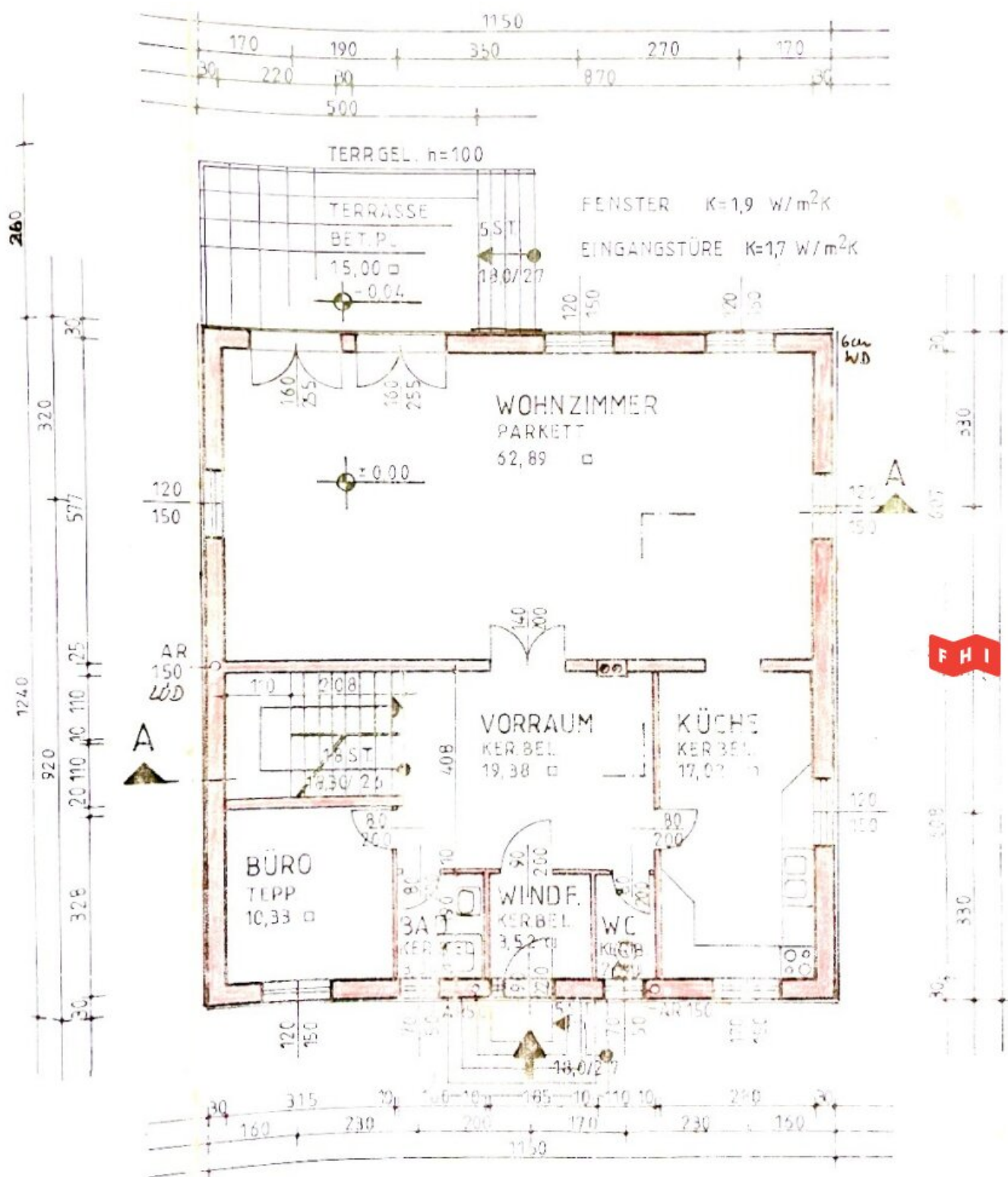






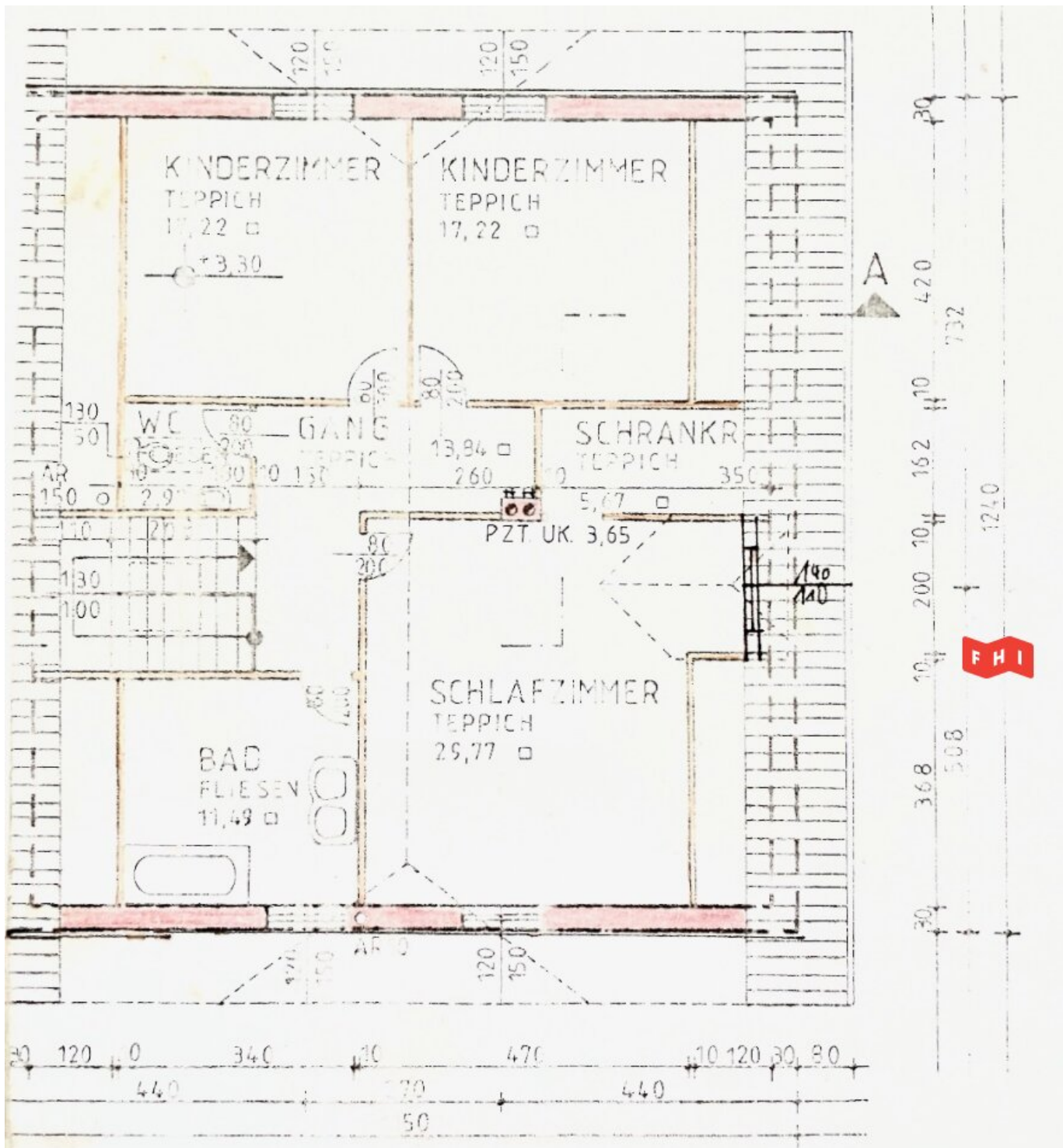






# ERDGESCHOSS





DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

In attraktiver Grünlage nahe der Donauinsel gelangt ein gepflegtes ca. 225m<sup>2</sup> Einfamilienhaus Bj. 1998 mit südwestseitiger Terrasse, Klimaanlage, Wohnkeller ca. 110m<sup>2</sup> sowie drei Autoabstellplätzen auf ca. 492m<sup>2</sup> ebenen Pachtgrund zum Verkauf.

Das Objekt ist südost- u. südwestseitig ausgerichtet - in Ziegelmassiv-Bauweise und mit Wärmedämmung errichtet - laufend in Stand gehalten, renoviert und erneuert

Pachtgrundstück - Stift Klosterneuburg - jährliche Pacht € 5.544,84

### Aufteilung

**EG:** 115m<sup>2</sup> + 8m<sup>2</sup> Stiege, geräumiger Eingangsbereich/Diele (ca. 16m<sup>2</sup>) mit Stiegenaufgang ins OG sowie in den Wohnkeller, großzügiger Wohn-Essbereich (ca 62 m<sup>2</sup>) mit Schwedenofen und Terrassenzugang, gartenseitige Südwestterrasse (ca 25m<sup>2</sup>) mit elektrischer Außen-Markise, geräumiger Küchebereich mit Einbauküche und kleinem Essbereich, Büro oder Gästezimmer mit eigenem Fliesenbad mit Dusche & WC (ca. 15m<sup>2</sup>) sowie ein separates WC.

**OG:** 110m<sup>2</sup> + 8m<sup>2</sup> Stiege, Vorraum, derzeit zwei geräumige Schlafzimmer mit ca. 34,44m<sup>2</sup> u. ca. 21m<sup>2</sup> mit jeweils einer geräumigen begehbaren Garderobe (ca. 10m<sup>2</sup>), das große Schlafzimmer kann einfach in 2 je 17,22m<sup>2</sup> Zimmer unterteilt werden, geräumiges Fliesenbad mit Wanne mit Whirlpoolfunktion u. Dusche, sowie ein separates WC.

**Keller:** 115m<sup>2</sup> + 8m<sup>2</sup> Stiege, Wohnkeller gefliest u. mit Fußbodenheizung, großzügiger Hobby- bzw. Partyraum mit Küchen- u. Barbereich sowie Schwedenofen, geräumiges Büro, Lager oder Wellnessbereich, Technikraum, geräumige Waschküche mit Waschmaschinen- u. Trockneranschluss sowie Waschbecken, Lagerraum - eigener Zugang in den Garten, mehrere vorinstallierte Wasser u. Kanalanschlüsse im Kellerbereich.

**Garten:** Gerätehaus u. Lager mit elektrischem Rolltor, im rückwertigen Gartenbereich komplett neue Zaunanlage mit schöner Kirschlorbeerhecke, automatische Gartenbewässerung, 3 Autoabstellplätze.

### Ausstattung

Parkett-, Stein- u. Fliesenböden, Vaillant-Gaszentralheizung mit 300l Warmwasserspeicher mit 2 Heizkreisen (Fußboden- u. Radiatorenheizung), Klimaanlage in den Schlafzimmern, Außenjalousien, Innenjalousien in den Schlafzimmern, 2 Schwedenöfen, hochwertige Einbauküche, Videogegensprechanlage, Alarmanlage, 3 Autoabstellplätze, 6 Dachfenster, 3 Badezimmer, Whirlpool, Gartenabstellraum mit elektrischem Rolltor, eigener Keller Zu- bzw.

Abgang vom Garten, elektrisches Einfahrtstor, vorinstallierter Anschluss für Dachsolaranlage.

## **Infrastruktur**

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung (Autobuslinie 34A Richtung Strebersdorf u. Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf mit den öffentlichen Verkehrsmitteln U6, diverse Schnellbahn-, Straßenbahn- u. Autobuslinien) seine Infrastruktur u. Nahversorgung (Kindergärten, Volksschulen u. Schulen) und seine zahlreichen u. vielseitigen Freizeitmöglichkeiten (Donauinsel, Alte Donau, Aupark Jedlesee) aus.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

## **FHI Real Estate GmbH**

t +431342222

f +43134222211

e ap@fhi.at

[www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap