Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH
t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at

Geräumiges Einfamilienhaus mit Villencharakter in schöner Grünruhelage

1220 Wien

Nähe: Stadlau/Hirschstetten/U2 Aspernstraße

ECKDATEN

Objektnummer 6787

Grundstücksfläche	ca. 503 m²
Wohnfläche	ca. 154 m²
Beziehbar	nach Absprache
Baujahr	1992
Kellerfläche	ca. 72 m²
Anzahl Terrassen	1
Terrassenfläche	ca. 20 m²
Anzahl WC	3
Anzahl Bäder	3
Anzahl Garagen	1

AUSSTATTUNG

Fliesen
Parkett
Steinboden
Gas
Zentralheizung
Garage
Sauna
Südostbalkon / -terrasse

KAUF

Kaufpreis	999.000,00 €

NEBENKOSTEN

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%

Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH
t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at

Geräumiges Einfamilienhaus mit Villencharakter in schöner Grünruhelage

1220 Wien

Nähe: Stadlau/Hirschstetten/U2 Aspernstraße

In schöner Grünruhelage Nähe Stadlau und Hirschstetten gelangt ein charmantes ca. 154m² Einfamilienhaus Bj. 1992 mit südostseitiger Terrasse, Garage (ca. 19,8 m²) und ebenen Garten mit Altbaumbestand zum Verkauf.

Das Objekt ist südostseitig ausgerichtet und in Ziegelmassiv-Bauweise mit Wärmedämmung auf ca. 72m² Vollkeller errichtet.

AUFTEILUNG

EG: Eingangsbereich mit kleinen Treppenaufgang ins EG, Diele, Vorraum mit Stiegenaufgang ins OG u. Keller geräumiger Wohn-Essbereich (ca 28 m²) mit offenem Kamin, Küche mit Zugang auf die gartenseitige Südostterrasse (ca 20m²), Arbeits- oder Gästezimmer mit Barbereich (16m²) mit Zugang auf die Terrasse, Fliesenbad mit Dusche u. WC, sowie ein separates Gäste-WC

OG: Vorraum, 2 geräumige Schlafzimmer eines davon mit großzügiger begehbarer Garderobe (ca. 31,26m² & 16m²), Bibliothek oder Kinderzimmer (ca. 11,68m²) zwei Fliesenbäder eines mit Eckbadewanne, Bidet u. WC, sowie eines mit Dusche u. WC, Treppenaufgang auf den Dachboden

Keller: Vollkeller gefliest u. mit Laminatboden, beheizbar, Vorraum, Sauna mit Duschbad, Lagerraum derzeit für Fitness (ca 16m²), Stüberl (ca. 16m²), Technikraum mit Viessmann Gas-Zentralheizung, 300l Warmwasseraufbereitung, Waschmaschinen- u. Trockneranschluss sowie mit Waschbecken,

Dachboden: gedämmter Dachboden mit vorbereiteten Anschlüssen bereit für den Ausbau

Garage: (ca. 28,55m²) mit elektrischem Einfahrtstor, sowie extra Gartenabstellraum, Garage u. Abstellraum sind gartenseitig begehbar.

AUSSTATTUNG

Parkett-, Stein- u. Fliesenböden, Viessmann-Gaszentralheizung mit 300l Warmwasserspeicher, offener Kaminofen, helle Einbauküche, Videogegensprechanlage, Alarmanlage, Garage + ein Autoabstellplatz in der Einfahrt, Gartenabstellraum, Kelleraußenstiege zum Garten, Zentralschlüssel, ausbaubarer Dachboden mit vorbereiteten Anschlüssen.

INFRASTRUKTUR

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung (U2 Stationen Aspernstraße mit den Autobuslinien 26A, 22A, 84A, 93A, 97A & 98A, sowie der Verkehrsknotenpunkt Stadlau mit den Schnellbahnlinien S80 & Rex 8 sowie den Autobuslinien 86A, 87A, 95A & 96A u. die Straßenbahnlinie 26) seine Infrastruktur u. Nahversorgung (Kindergärten, Volksschulen u. weiterführende Schulen, MS-Konstanziagasse, Ganztagsschule Contweg, Bundesreal-Gymnasium Polgarstraße, Donauspital SMZ-Ost, Ärztezentrum, Billaplus, Hofer) und seine zahlreichen u. vielseitigen Freizeitmöglichkeiten (Mühlwasser, Naufahrt u. Donauinsel, sowie einige Reitställe in der Umgebung) aus.

In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft lädt ein kleines Waldstück zum spazieren und verweilen ein und sorgt für zusätzlichen Entspannungs- u. Erholungswert.

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

Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

t +431342222
f +43134222211
e ap@fhi.at
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.

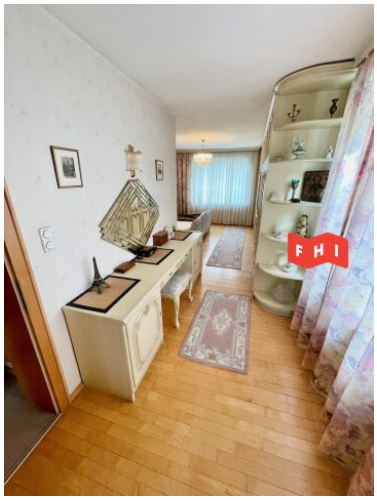
Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende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

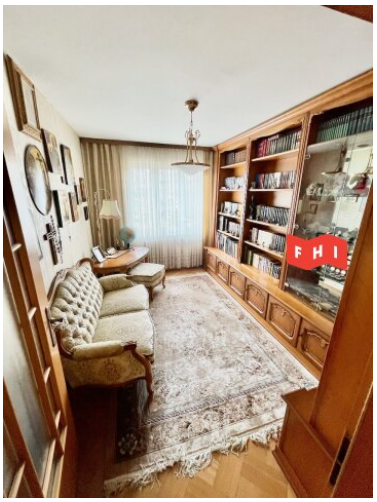
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

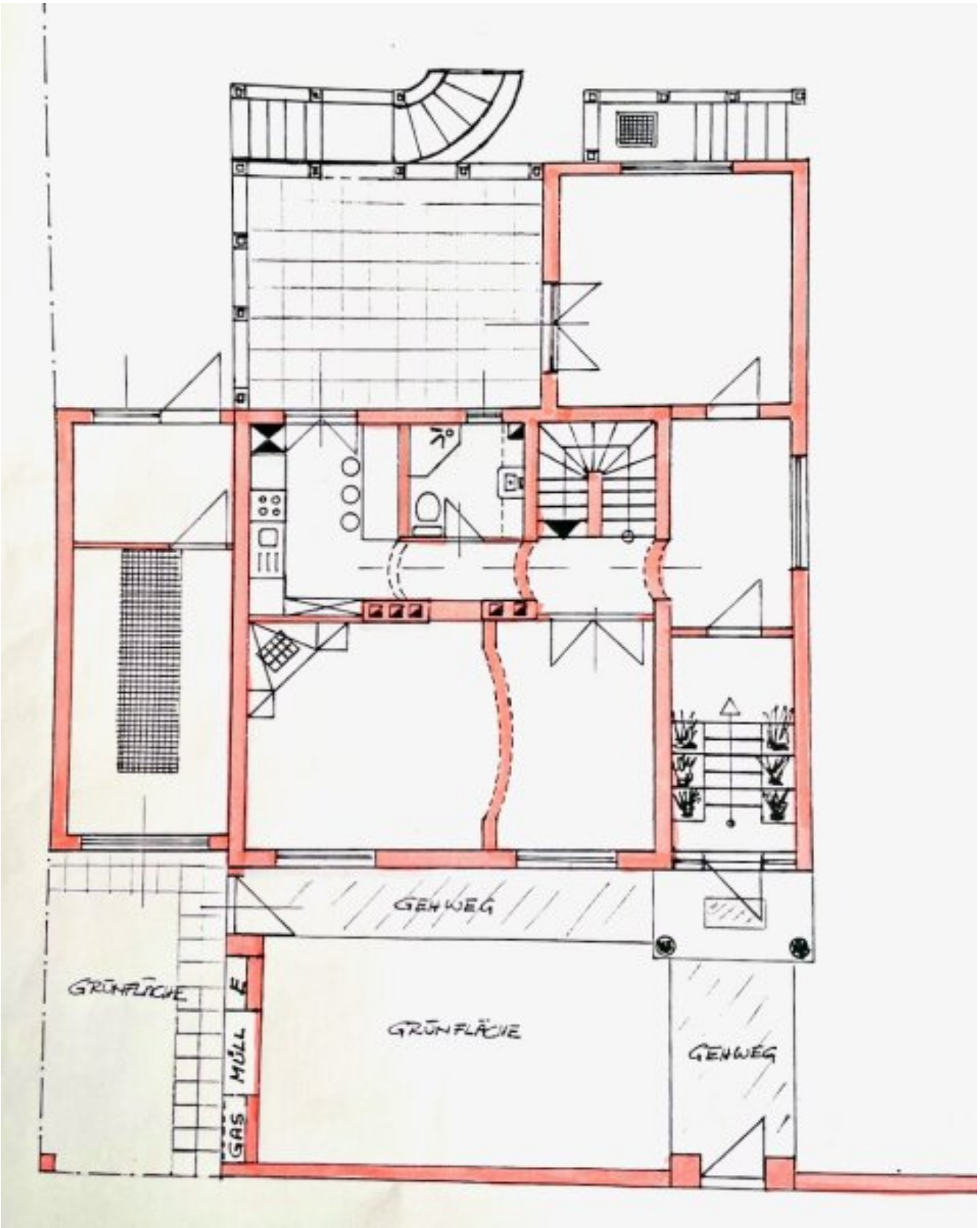
t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at





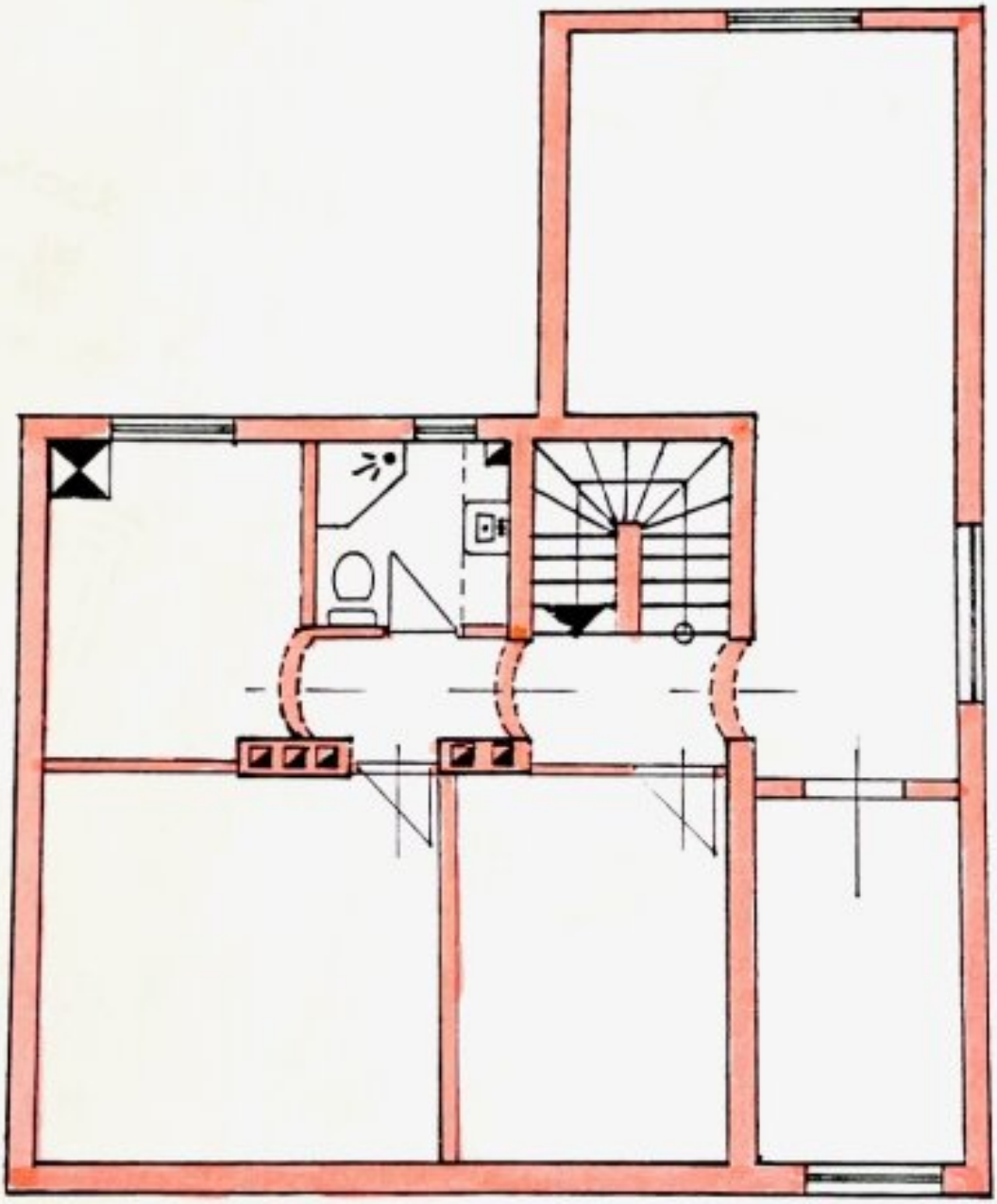
Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at



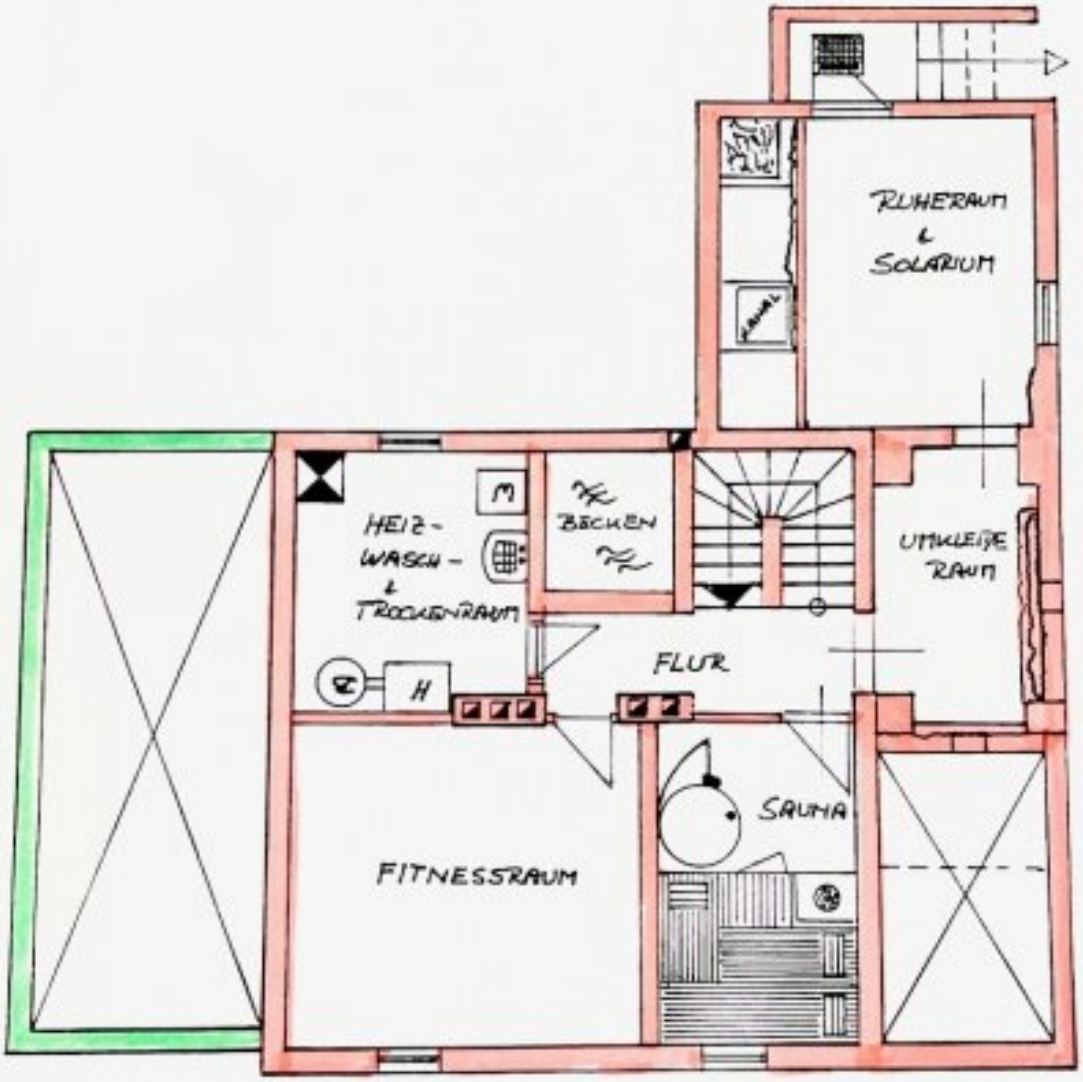
Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH
t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at

OBERGESCHOSS



Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH
t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at

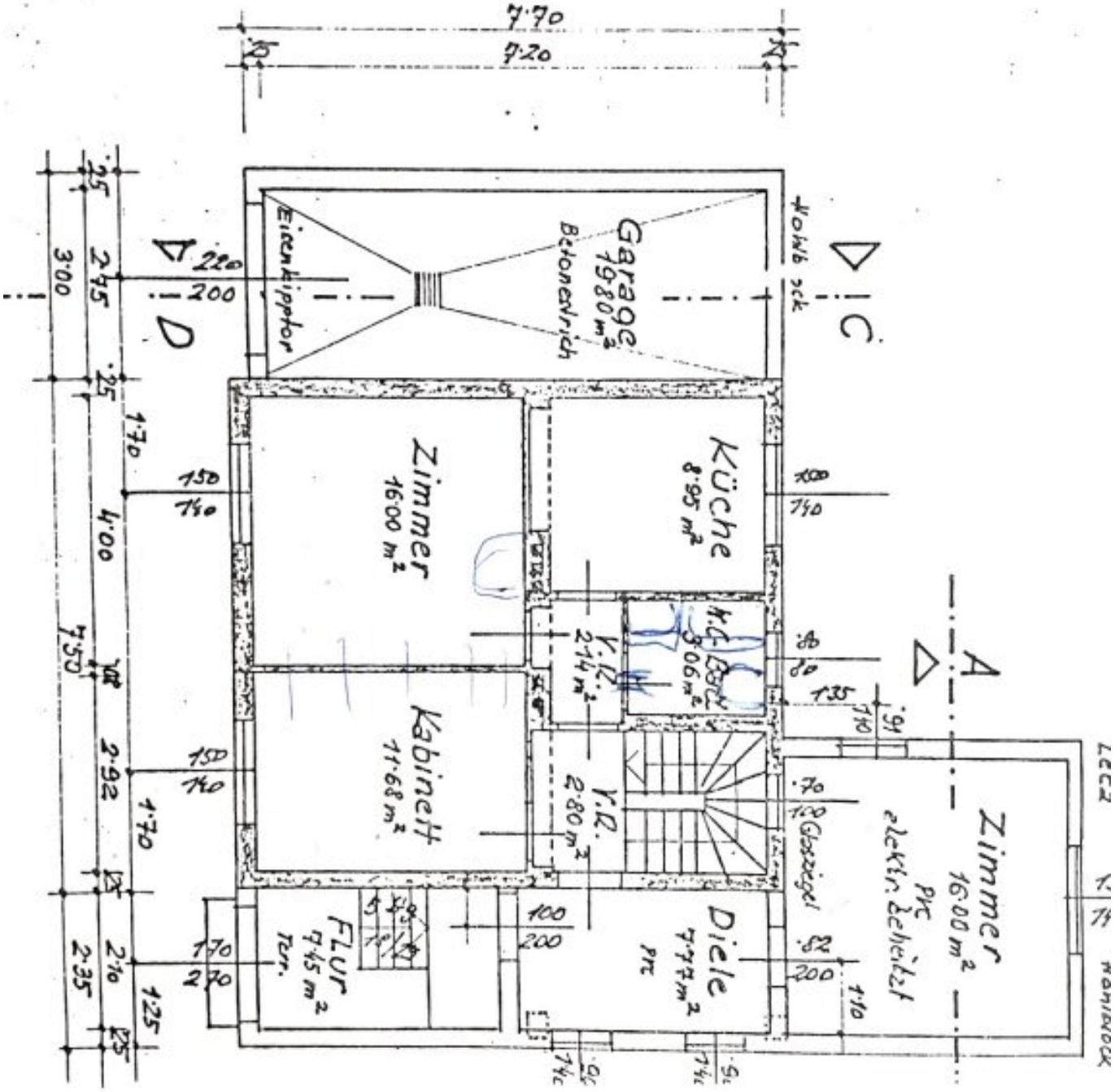
KELLERGESCHOSS



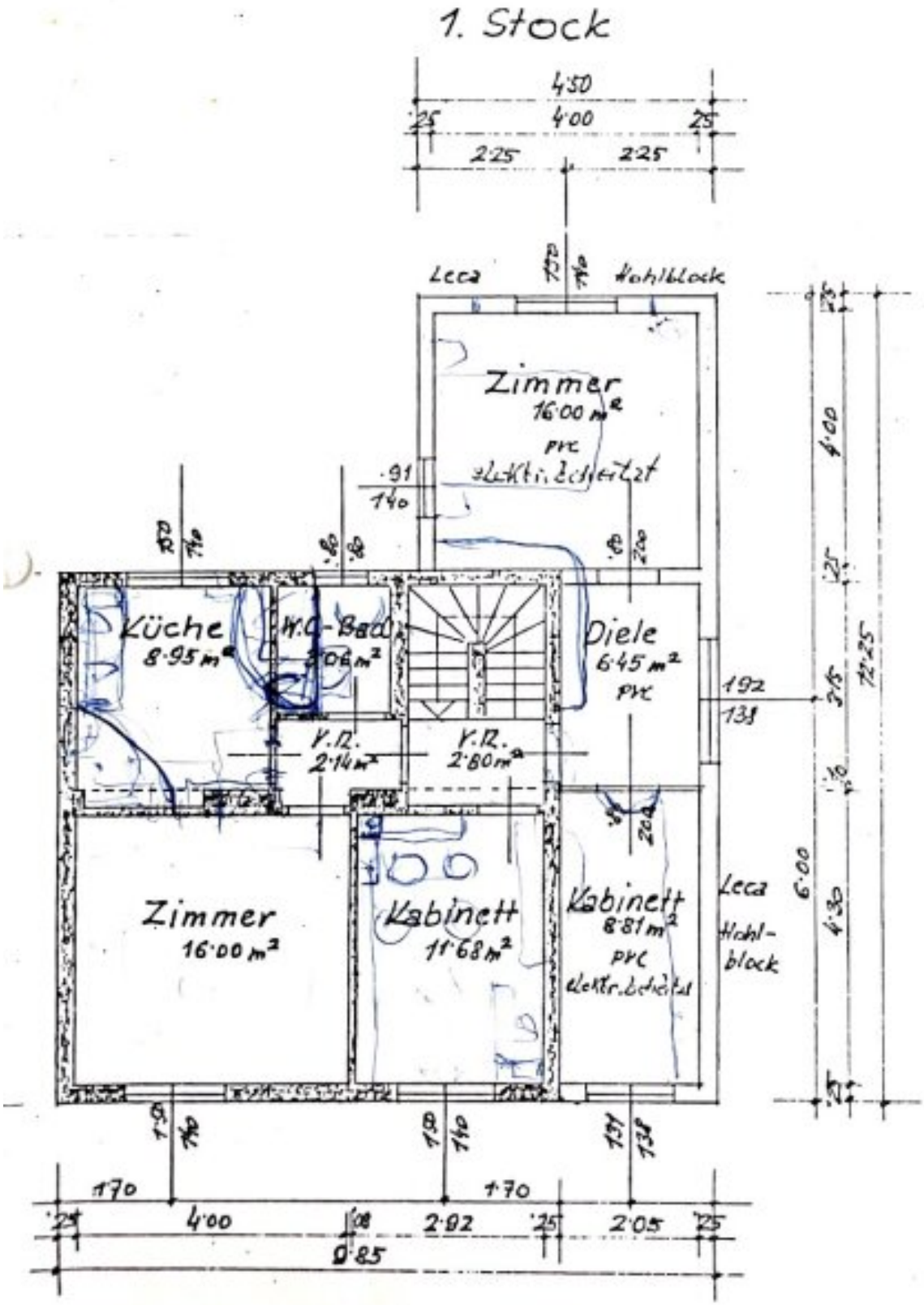
M 1:100

Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at

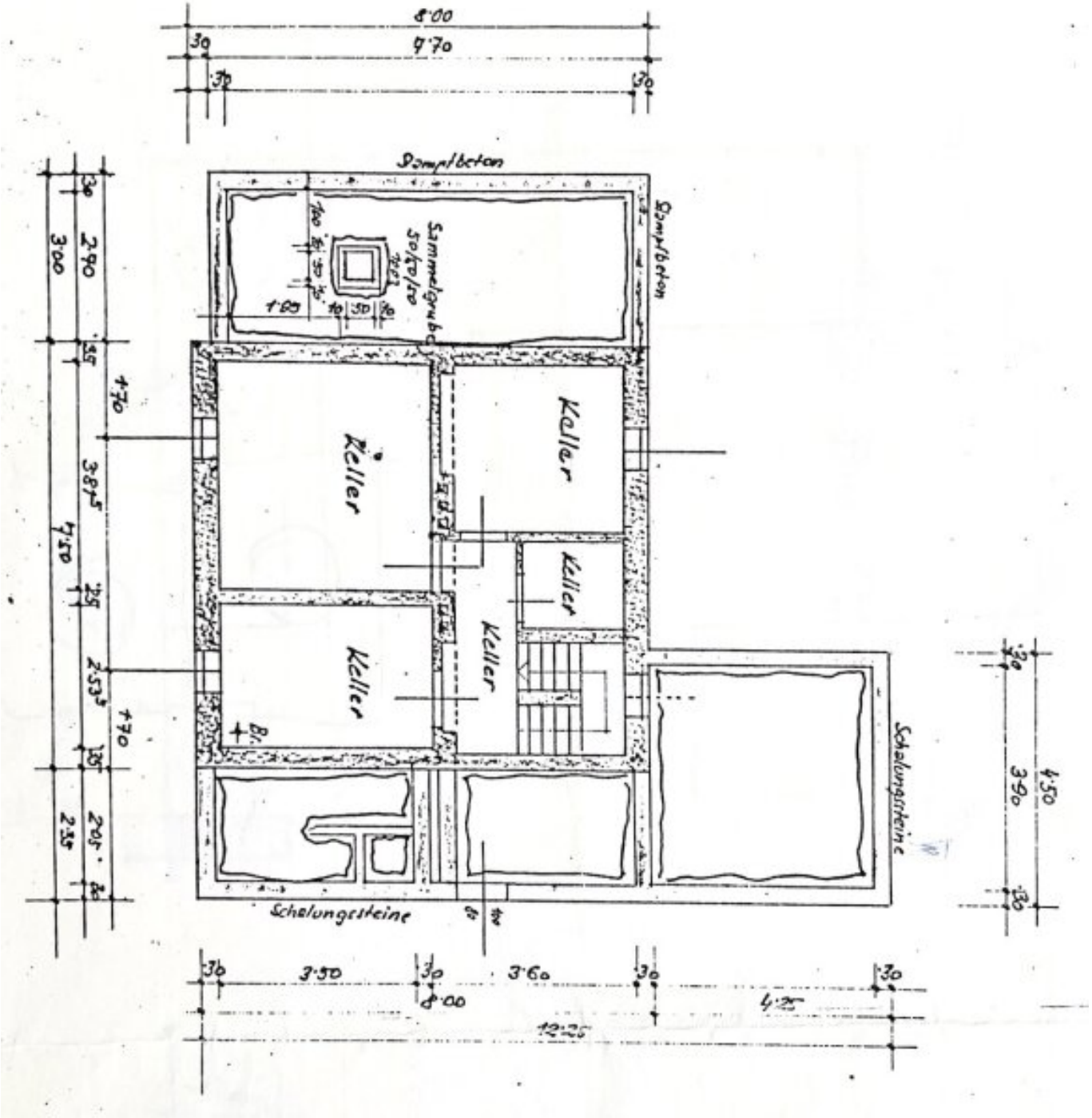


Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH
t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at



Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at



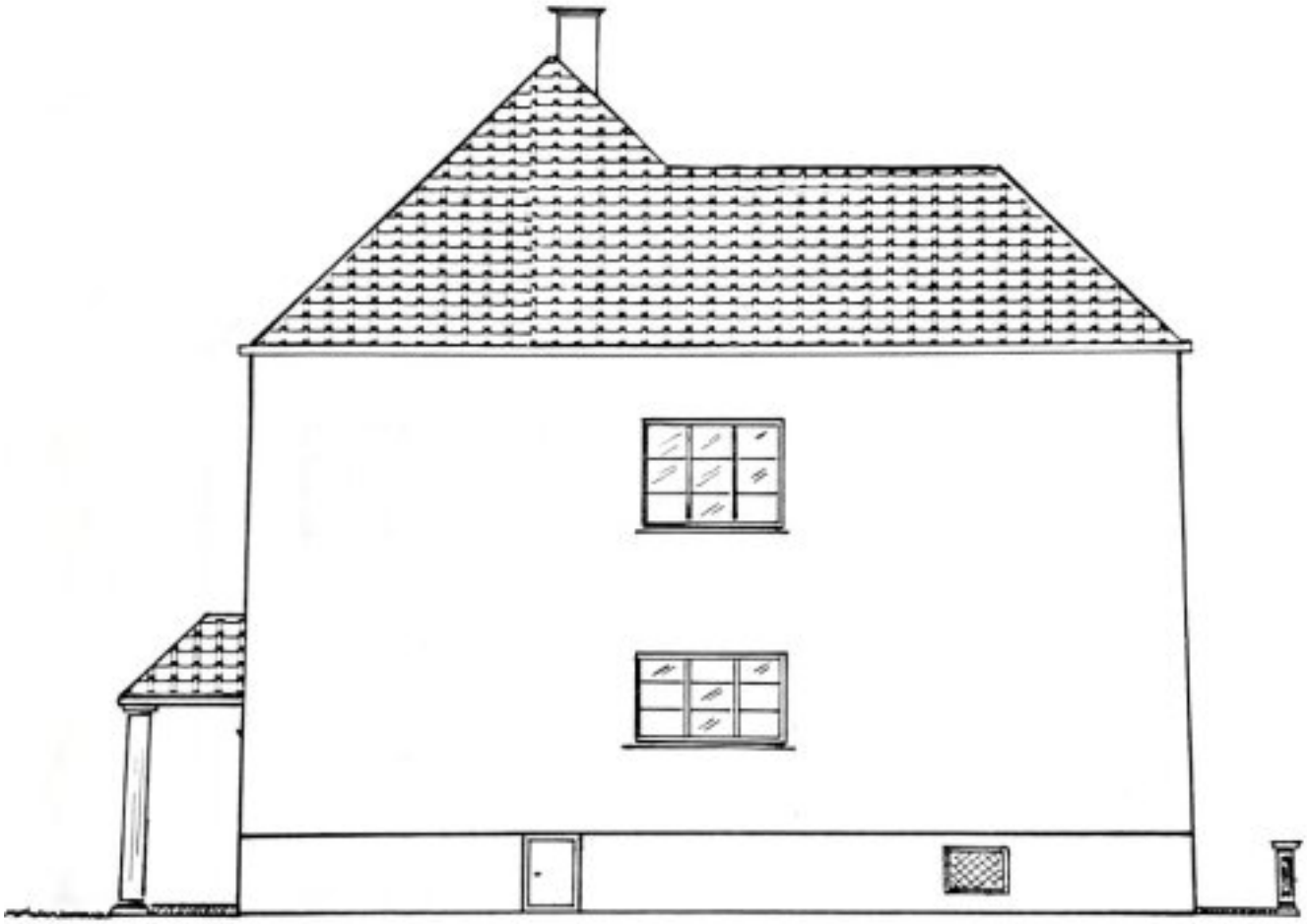
Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH
t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at

WESTANSICHT

M 1:100

Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH
t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at

SÜDANSICHT



M 1:100

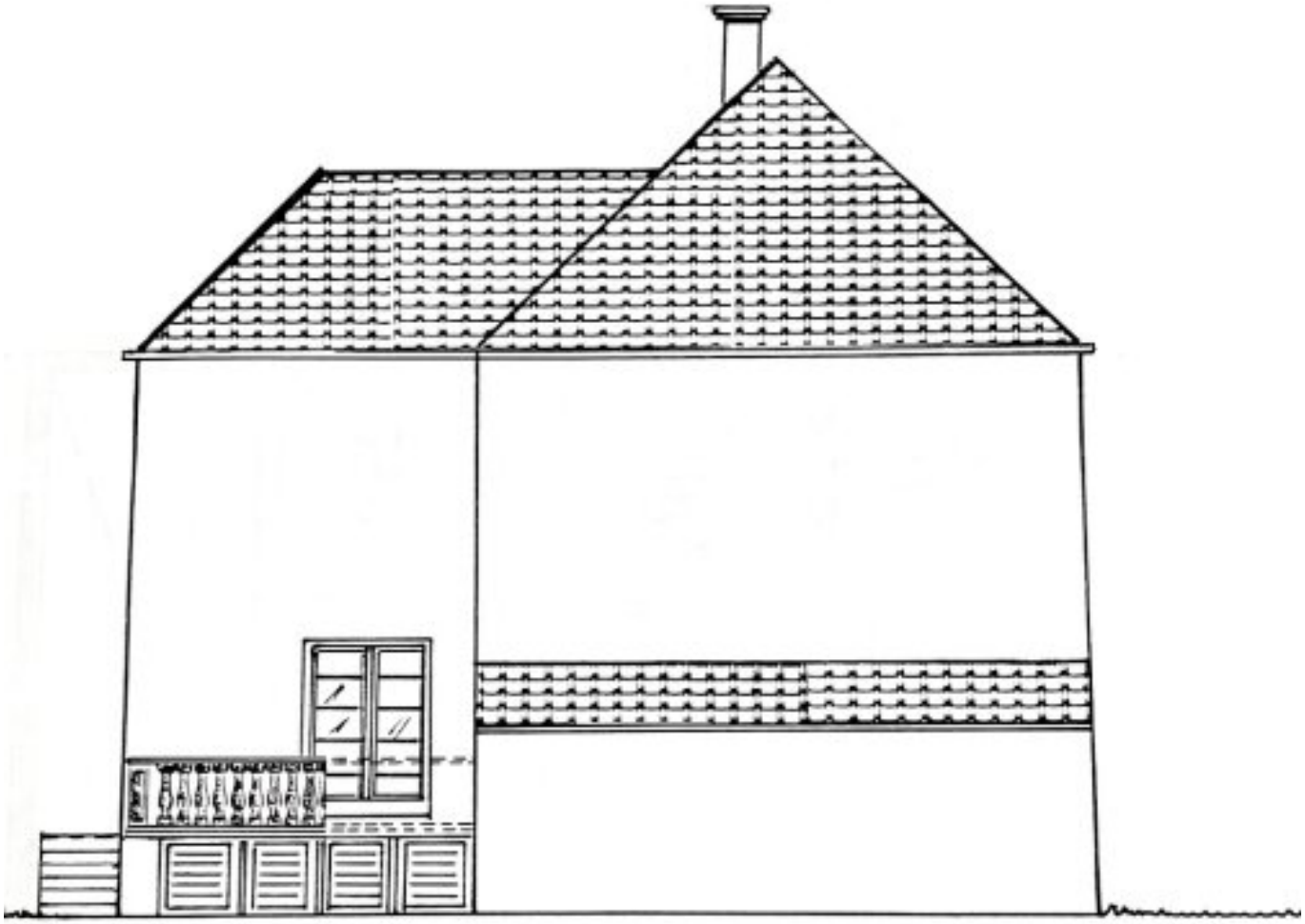
Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH
t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at

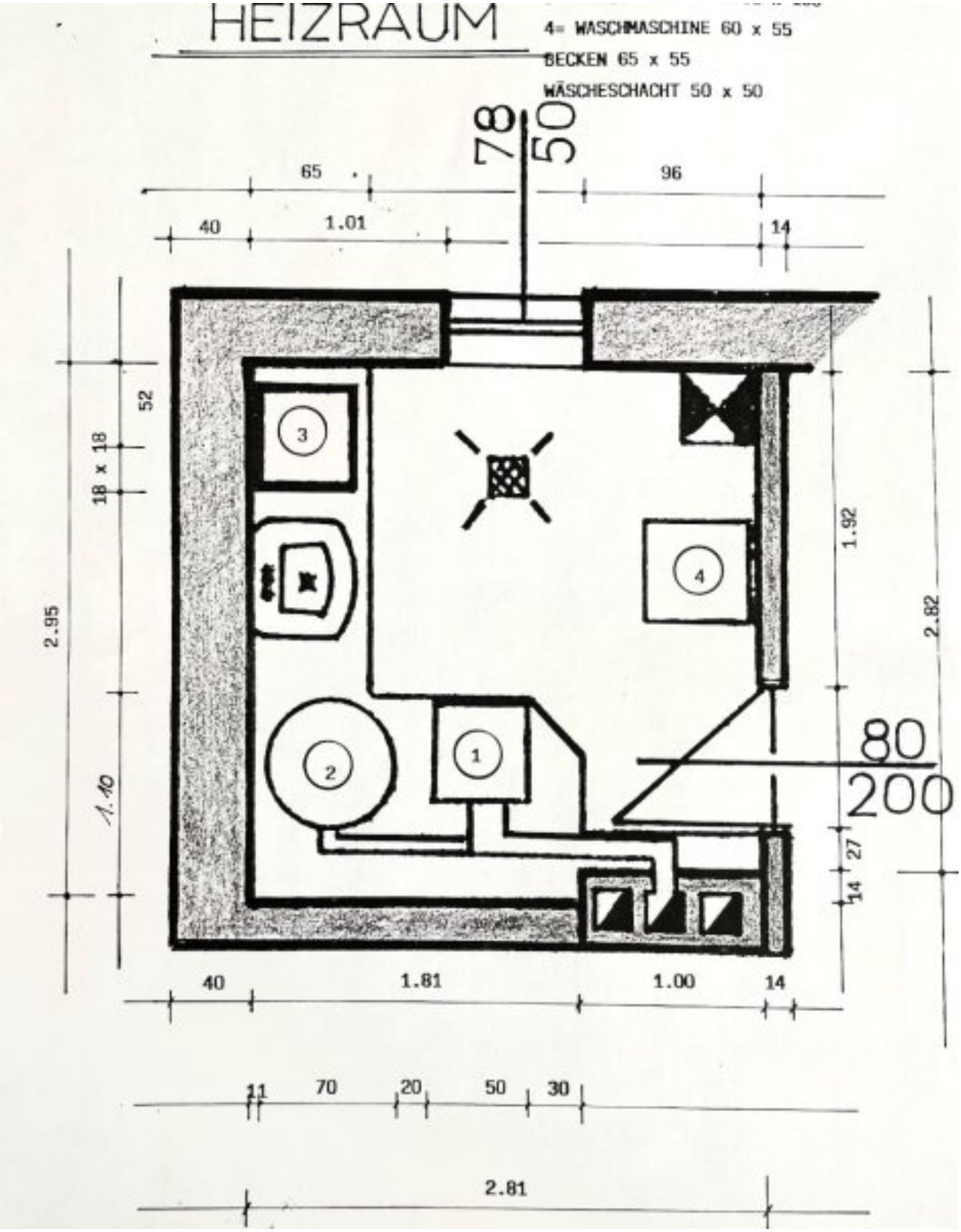
OSTANSICHT

M 1:100

Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH
t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at

NORDANSICHT



M 1:100

Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH
t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at