



## Gepflegtes 213m<sup>2</sup> Einfamilienhaus mit Terrasse, Klimaanlage in schöner Grünlage Nähe Donauinsel 1210 Wien

Nähe: Donauinsel/Schwarzlackenau



### ECKDATEN      Objektnummer 6800

Grundstücksfläche	ca. 492 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 213 m <sup>2</sup>
Beziehbar	ab Juni
Baujahr	1995
Zimmeranzahl	5
Kellerfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen	1
Terrassenfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Anzahl WC	4
Anzahl Bäder	2

### AUSSTATTUNG

Fliesen	
Parkett	
Etagenheizung	
Westbalkon / -terrasse	
Bad mit Fenster	
Badewanne	
Dusche	
Alarmanlage	
Grünblick	

### KAUF

Kaufpreis 860.000,00 €

### NEBENKOSTEN

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



## Gepflegtes 213m<sup>2</sup> Einfamilienhaus mit Terrasse, Klimaanlage in schöner Grünlage Nähe Donauinsel 1210 Wien

Nähe: Donauinsel/Schwarzlackenau

In attraktiver Grünlage nahe der Donauinsel gelangt ein gepflegtes ca. 213m<sup>2</sup> Einfamilienhaus Bj. 1995 mit südwestseitiger Terrasse, Klimaanlage, Wohnkeller 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:** 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 15m<sup>2</sup>) mit elektrischer 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:** 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:** 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 mit Zugang in den Garten.

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

### AUSSTATTUNG

Parkett-, Stein- u. Fliesenböden, Vaillant-Gaszentralheizung mit 300l Warmwasserspeicher, Klimanlage in den Schlafzimmern, Außenjalousien, Innenjalousien in den Schlafzimmern, 2 Schwedenöfen, hochwertige Einbauküche, Videogegensprechanlage, Alarmanlage, 3 Autoabstellplätze, Gartenabstellraum mit elektrischem Rolltor, Kelleraußenstiege zum Garten, elektrisches Einfahrtstor.

### INFRASTRUKTUR

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung (Autobuslinie 34A Richtung Strebersdorf u.

Vekehrsknotenpunkt 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 Jedlese) aus.

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

### Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

t +431342222  
f +4313422211  
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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

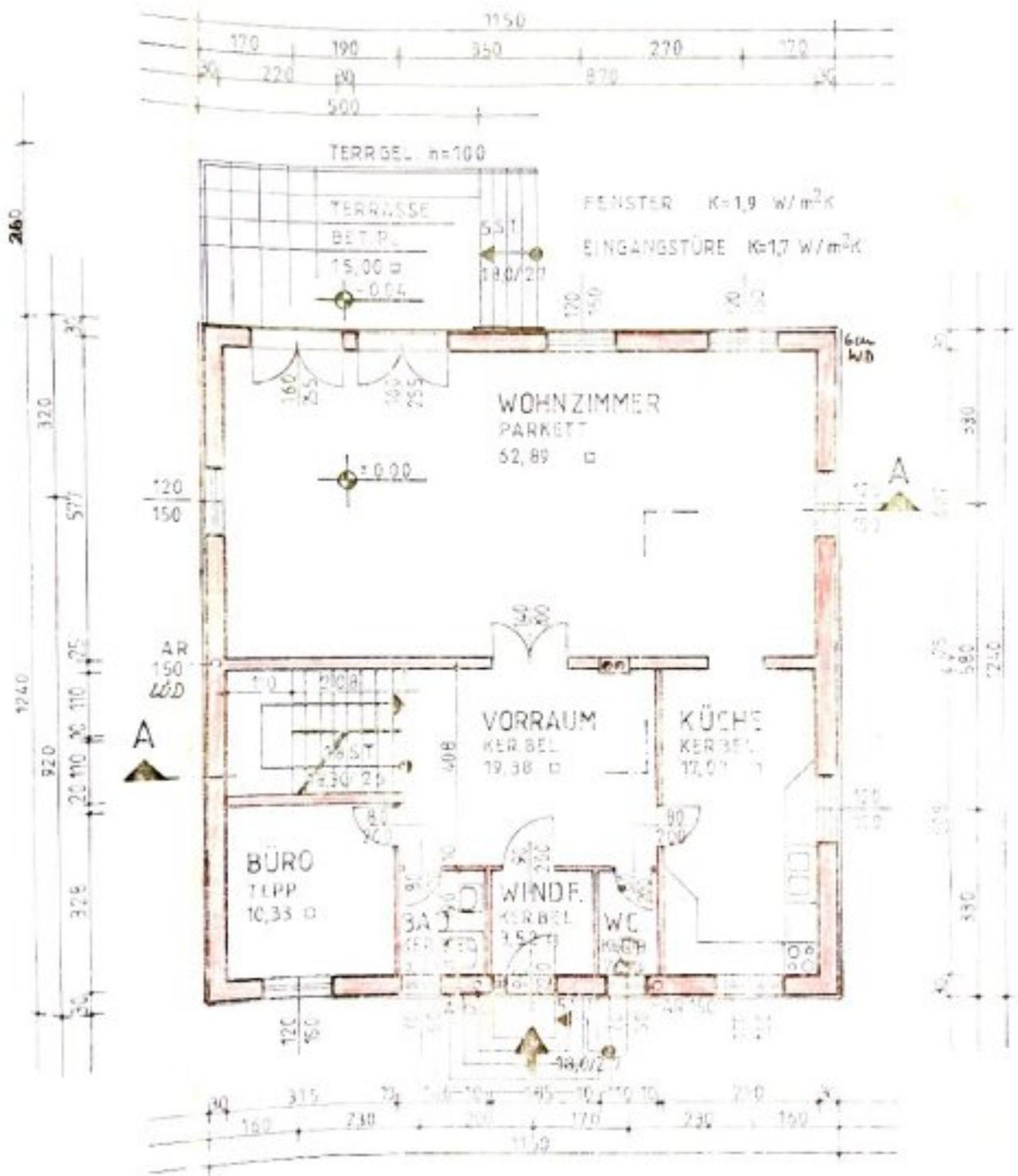
Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

t +43 1 342 222 20

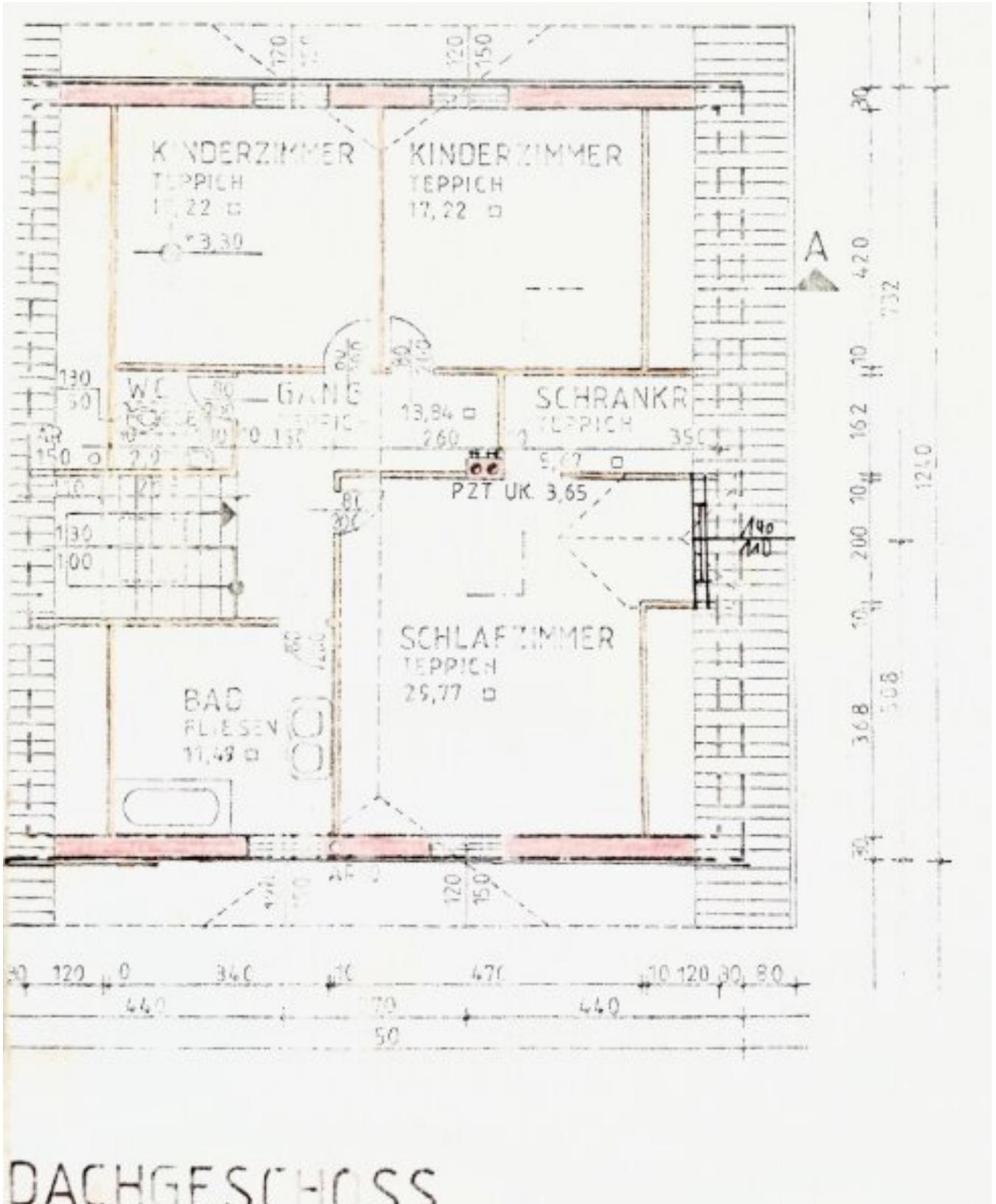
e ap@fhi.at

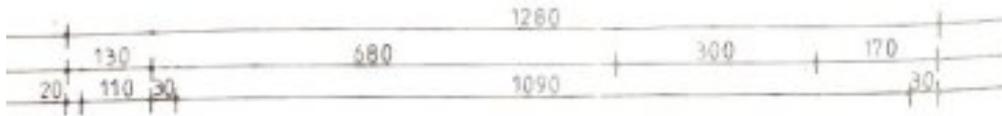
w www.fhi.at



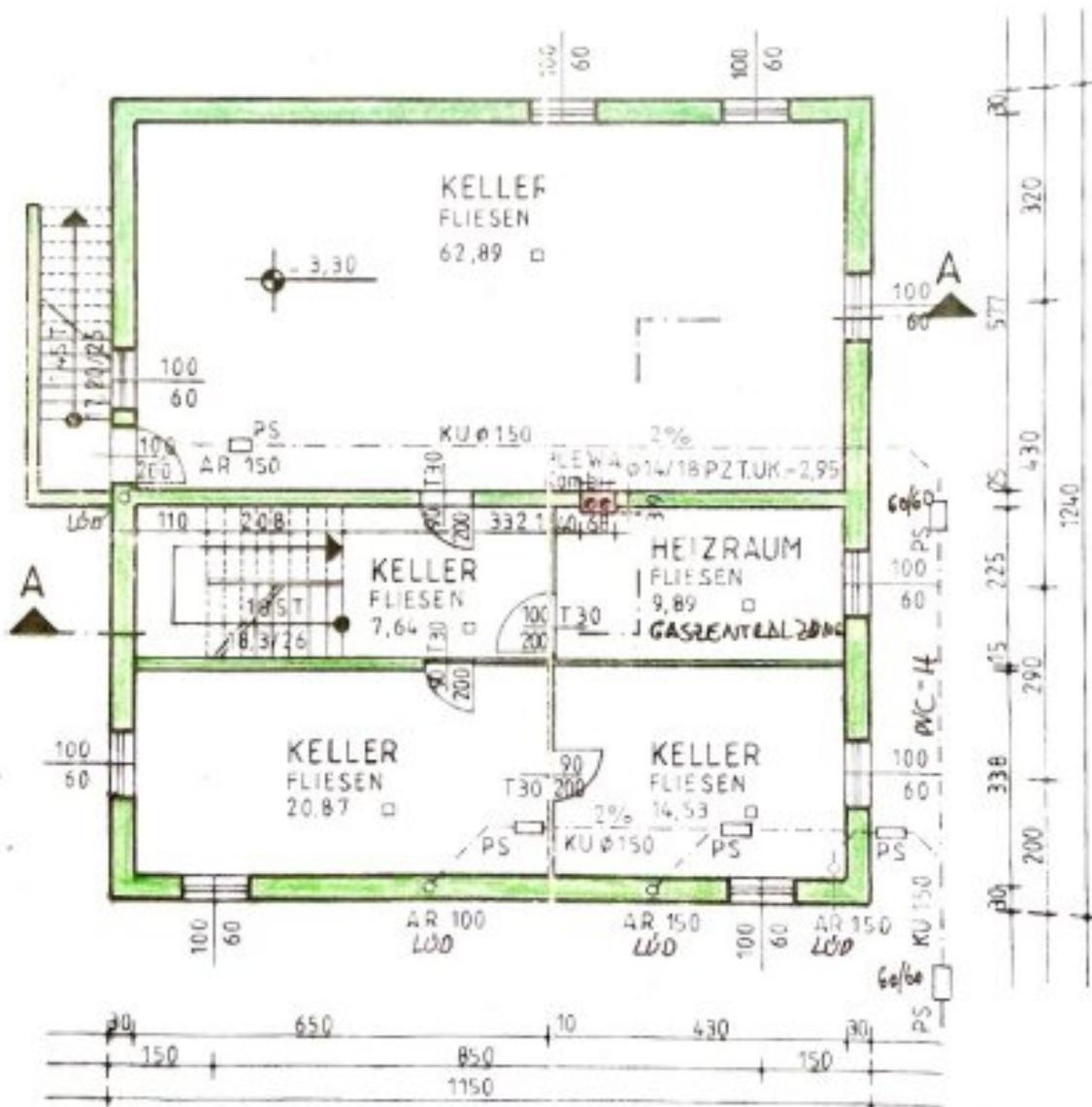


ERDGESCHOSS





REGENWASSER VERSICKERT FREI



KELLER