

## Geräumiges Einfamilienhaus mit Villencharakter in schöner Grünruhelage

1220 Wien

Nähe: Stadlau/Hirschstetten/U2 Aspernstraße



### ECKDATEN

Objektnummer 6787

Grundstücksfläche	ca. 503 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>
Beziehbar	nach Absprache
Kellerfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen	1
Terrassenfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Anzahl WC	3
Anzahl Bäder	3
Anzahl Garagen	1

### AUSSTATTUNG

Fliesen	
Parkett	
Steinboden	
Gas	
Zentralheizung	
Garage	
Sauna	
Südostbalkon / -terrasse	

### KAUF

Kaufpreis 840.000,00 €

### NEBENKOSTEN

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

## FHI - Real Estate

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. 154m<sup>2</sup> Einfamilienhaus mit südostseitiger Terrasse, Garage (ca. 19,8 m<sup>2</sup>) und ebenen Garten mit Altbaumbestand zum Verkauf.

Das Objekt ist südostseitig ausgerichtet und in Ziegelmassiv-Bauweise auf ca. 72m<sup>2</sup> Vollkeller errichtet. Die letzte Generalsanierung fand 1992 statt (Fassadendämmung, Dachbodendämmung, Fenster, Garage, Terrasse, Innenausstattung). Das Haus wurde 1956/57 errichtet und Anfang der 1970iger Jahre auf seine heutige Größe erweitert.

### AUFTEILUNG

**EG:** Eingangsbereich mit kleinen Treppenaufgang ins EG, Diele, Vorraum mit Stiegenaufgang ins OG u. Keller geräumiger Wohn-Essbereich (ca 28 m<sup>2</sup>) mit offenem Kamin, Küche mit Zugang auf die gartenseitige Südostterrasse (ca 20m<sup>2</sup>), Arbeits- oder Gästezimmer mit Barbereich (16m<sup>2</sup>) mit Zugang auf die Terrasse, Fliesenbad mit Dusche u. WC, sowie ein separates Gäste-WC

**OG:** Vorraum, 2 geräumige Schlafzimmer eines davon mit großzügiger begehrter Garderobe (ca. 31,26m<sup>2</sup> & 16m<sup>2</sup>), Bibliothek oder Kinderzimmer (ca. 11,68m<sup>2</sup>) 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 16m<sup>2</sup>), Stüberl (ca. 16m<sup>2</sup>), 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. 28,55m<sup>2</sup>) 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, Ganztagschule Contweg, Bundesreal-Gymnasium Polgarstraße, Donauspital SMZ-Ost, Ärztezentrum, Billaplust, 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.**

### 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.

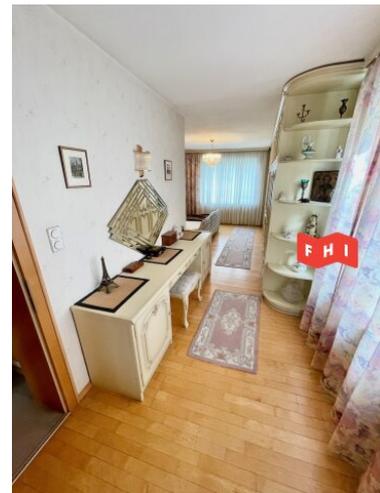
Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende 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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**FHI - Real Estate**

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

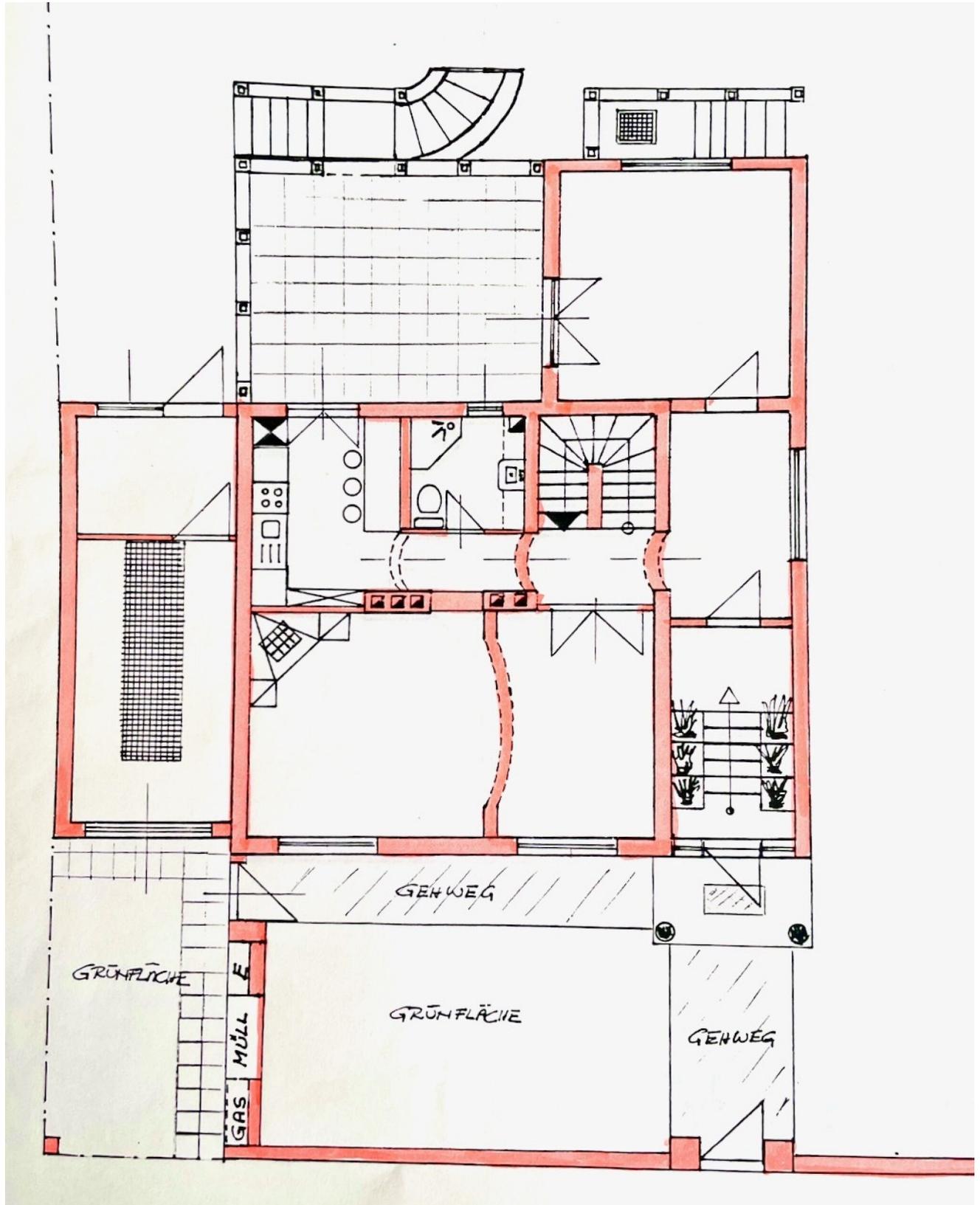


FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at



FHI - Real Estate

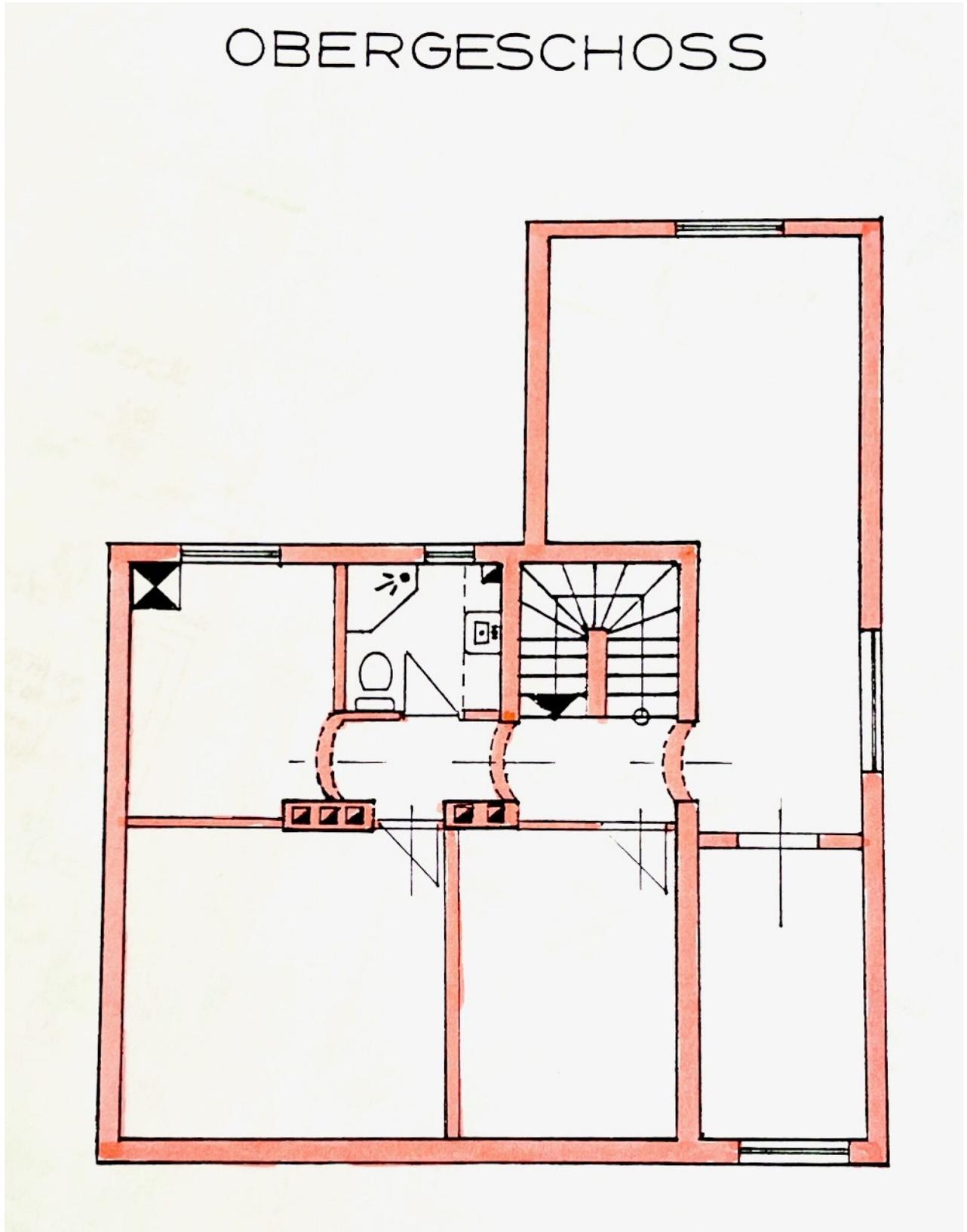
t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

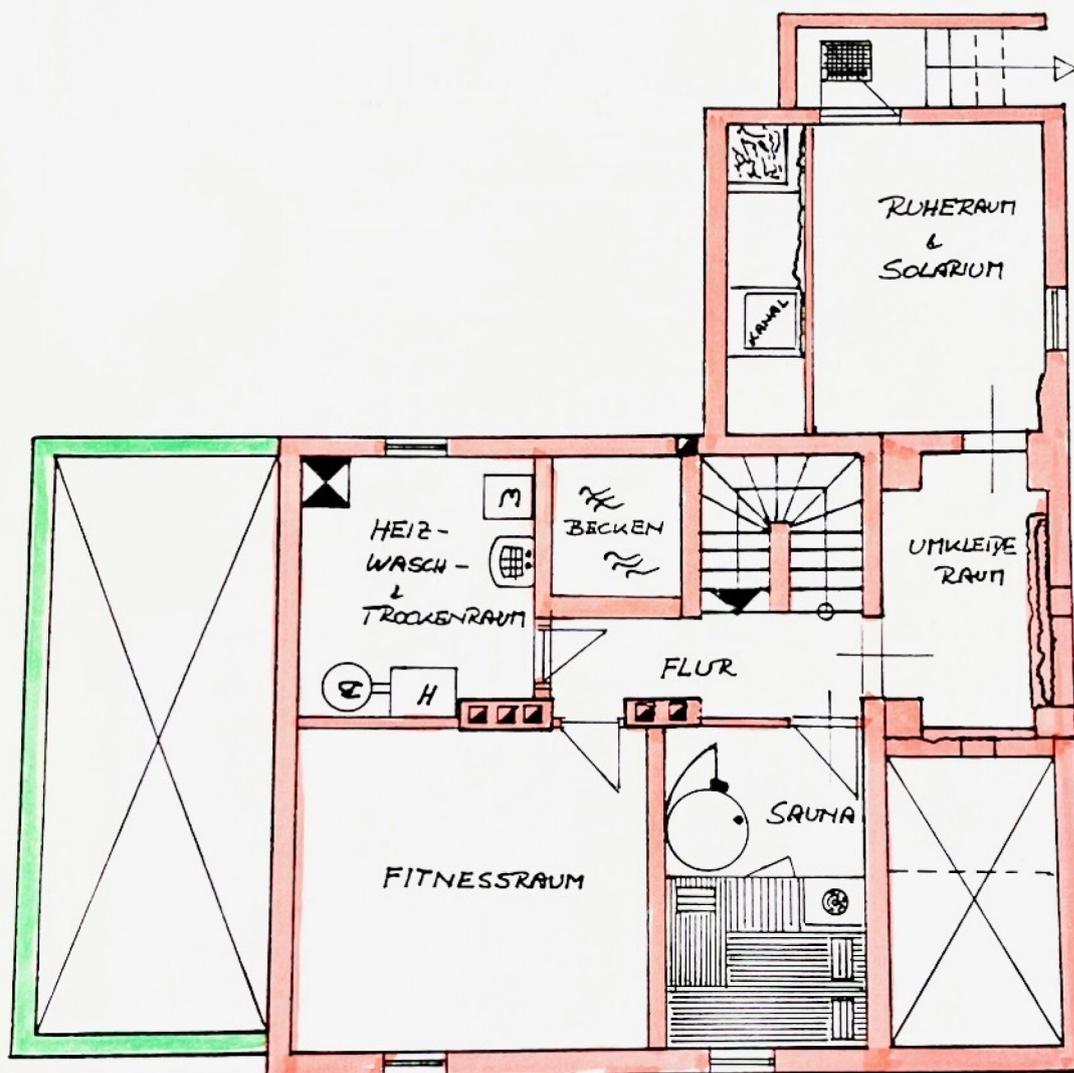
w www.fhi.at



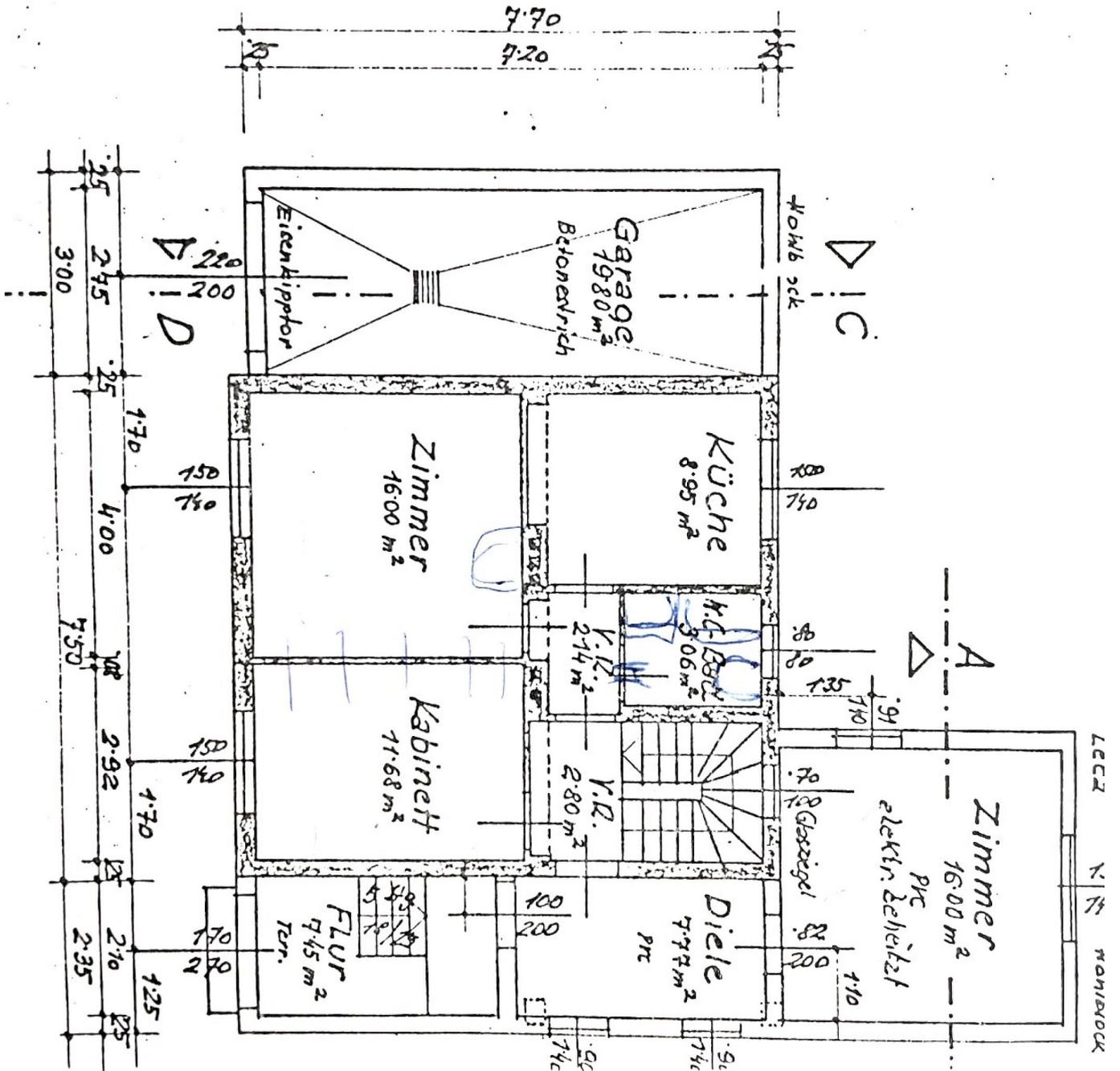
# OBERGESCHOSS



# KELLERGEHOSS

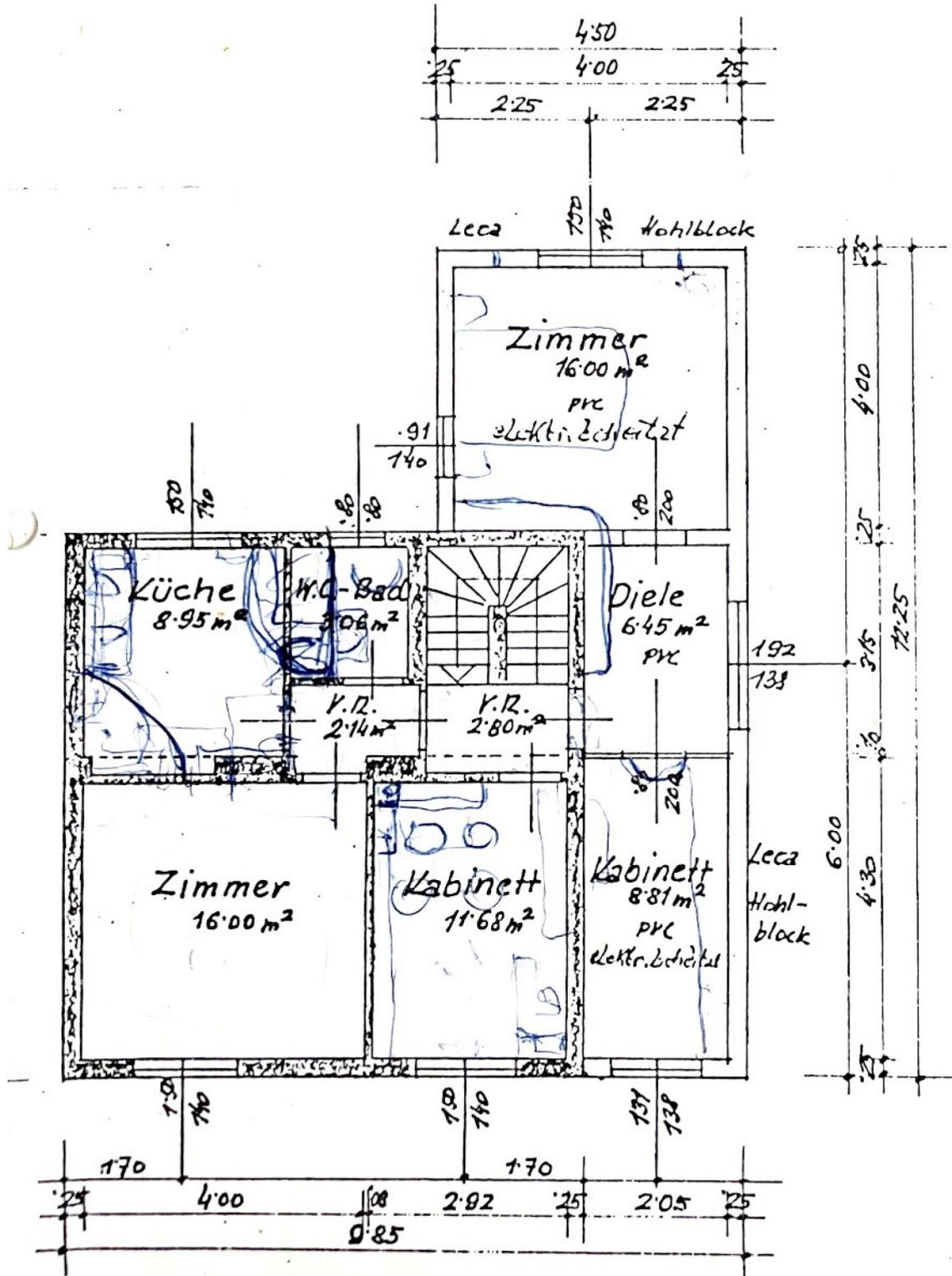


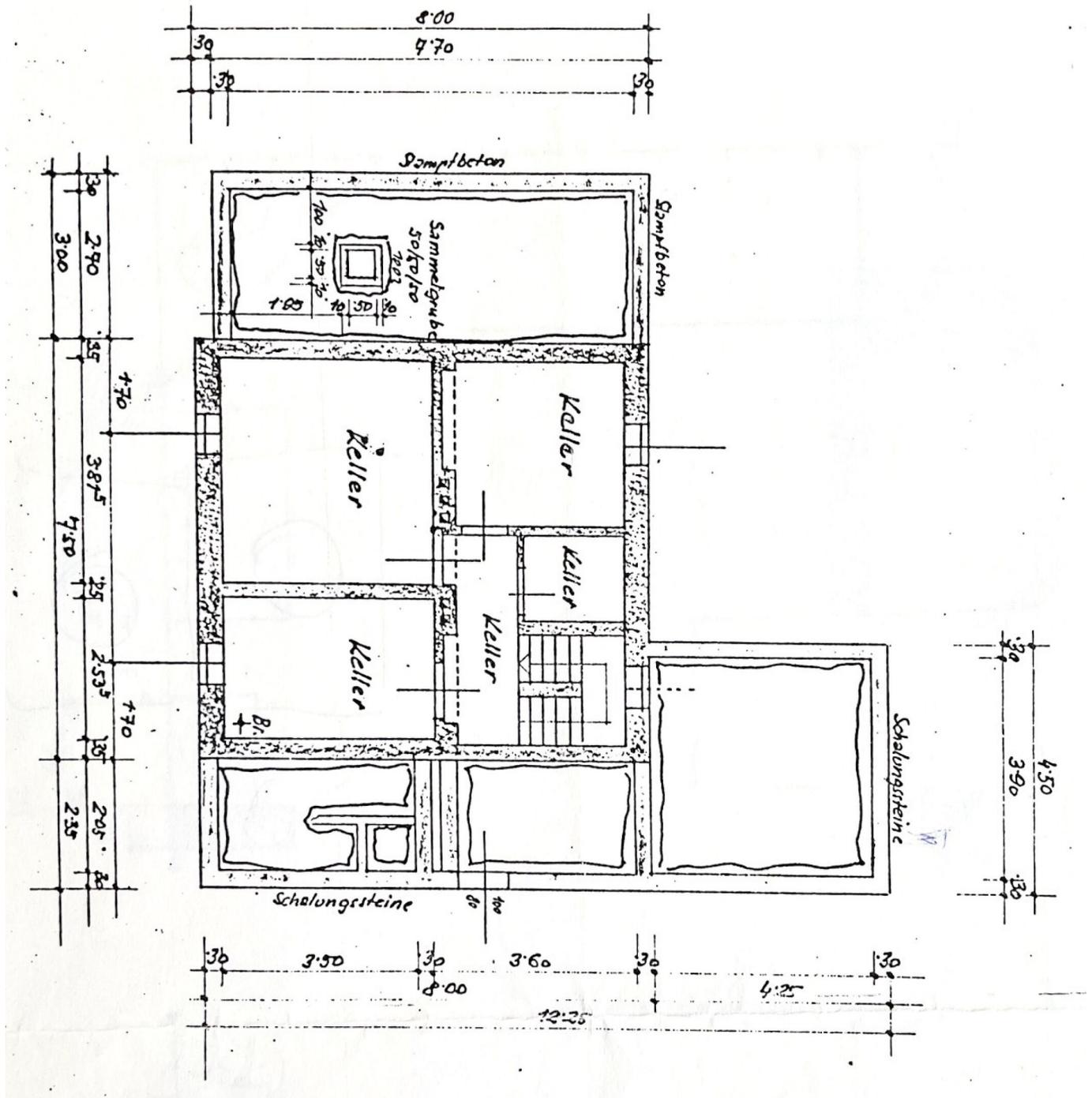
# M 1:100





1. Stock





FHI - Real Estate

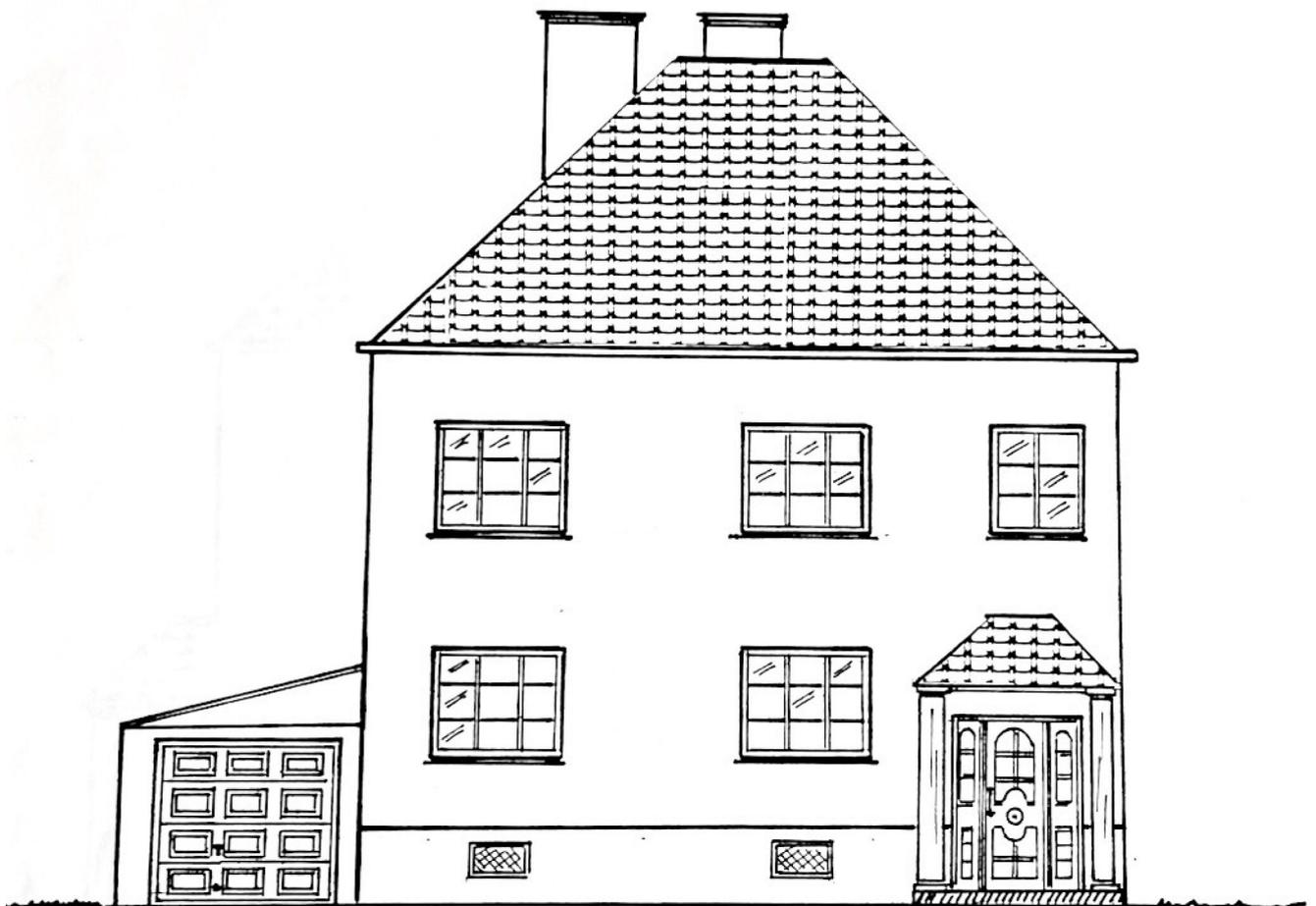
t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at



## WESTANSICHT



# M 1:100

FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at



## SÜDANSICHT



# M 1:100

FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at



OSTANSICHT

NORDANSICHT



M 1:100

FHI - Real Estate

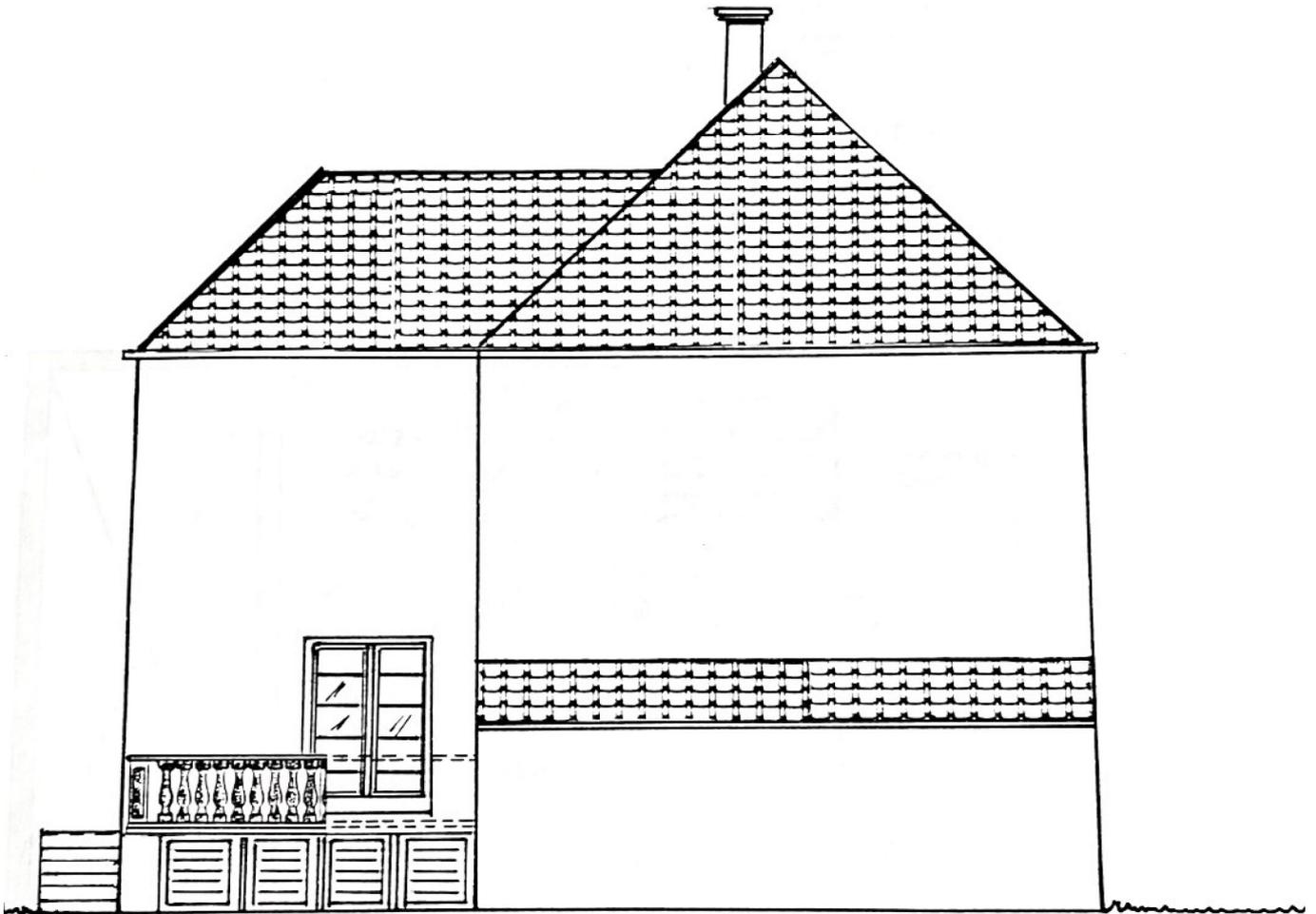
t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at



## NORDANSICHT



# M 1:100

