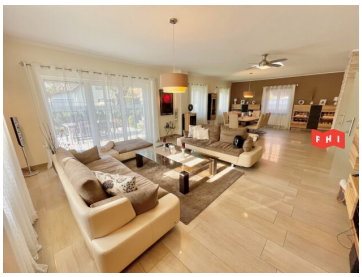
FHI - Real Estate
t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at

Charmantes 225m² Einfamilienhaus mit Wohnkeller, Terrasse, Klimaanlage in nächster Nähe zur Donauinsel - Pachtgrundstück

1210 Wien

Nähe: Donauinsel/Schwarzlackenau



ECKDATEN

Objektnummer 6800

Grundstücksfläche	ca. 492 m²
Wohnfläche	ca. 225 m²
Beziehbar	ab Juni
Baujahr	1995
Zimmeranzahl	5
Kellerfläche	ca. 118 m²
Anzahl Terrassen	1
Terrassenfläche	ca. 15 m²
Anzahl WC	4
Anzahl Bäder	3

AUSSTATTUNG

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

KAUF

Kaufpreis	699.000,00 €

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

Charmantes 225m² Einfamilienhaus mit Wohnkeller, Terrasse, Klimaanlage in nächster Nähe zur Donauinsel - Pachtgrundstück

1210 Wien

Nähe: Donauinsel/Schwarzlackenau

In attraktiver Grünlage nahe der Donauinsel gelangt ein gepflegtes ca. 225m² Einfamilienhaus Bj. 1998 mit südwestseitiger Terrasse, Klimaanlage, Wohnkeller ca. 110m² sowie drei Autoabstellplätzen auf ca. 492m² 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: 115m² + 8m² Stiege, geräumiger Eingangsbereich/Diele (ca. 16m²) mit Stiegenaufgang ins OG sowie in den Wohnkeller, großzügiger Wohn-Essbereich (ca 62 m²) mit Schwedenofen und Terrassenzugang, gartenseitige Südwestterrasse (ca 25m²) mit elektrischer Außen-Markise, geräumiger Küchebereich mit Einbauküche und kleinem Essbereich, Büro oder Gästezimmer mit eigenem Fliesenbad mit Dusche & WC (ca. 15m²) sowie ein separates WC.

OG: 110m² + 8m² Stiege, Vorraum, derzeit zwei geräumige Schlafzimmer mit ca. 34,44m² u. ca. 21m² mit jeweils einer geräumigen begehbaren Garderobe (ca. 10m²), das große Schlafzimmer kann einfach in 2 je 17,22m² Zimmer unterteilt werden, geräumiges Fliesenbad mit Wanne mit Whirlpoolfunktion u. Dusche, sowie ein separates WC.

Keller: 115m² + 8m² 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), Klimanlage 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. 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 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

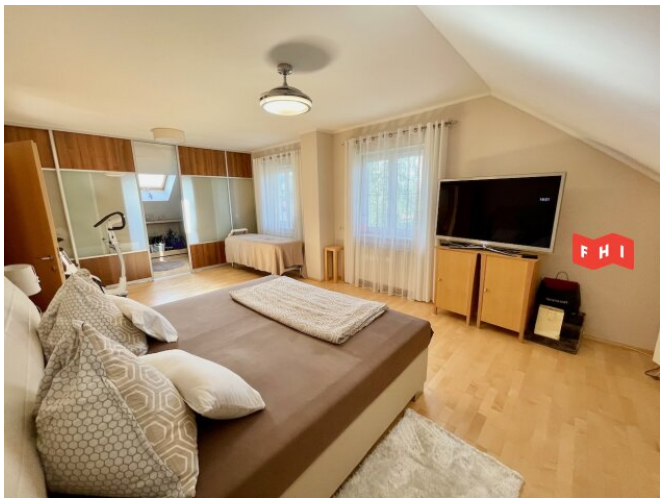
Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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.

FHI - Real Estate

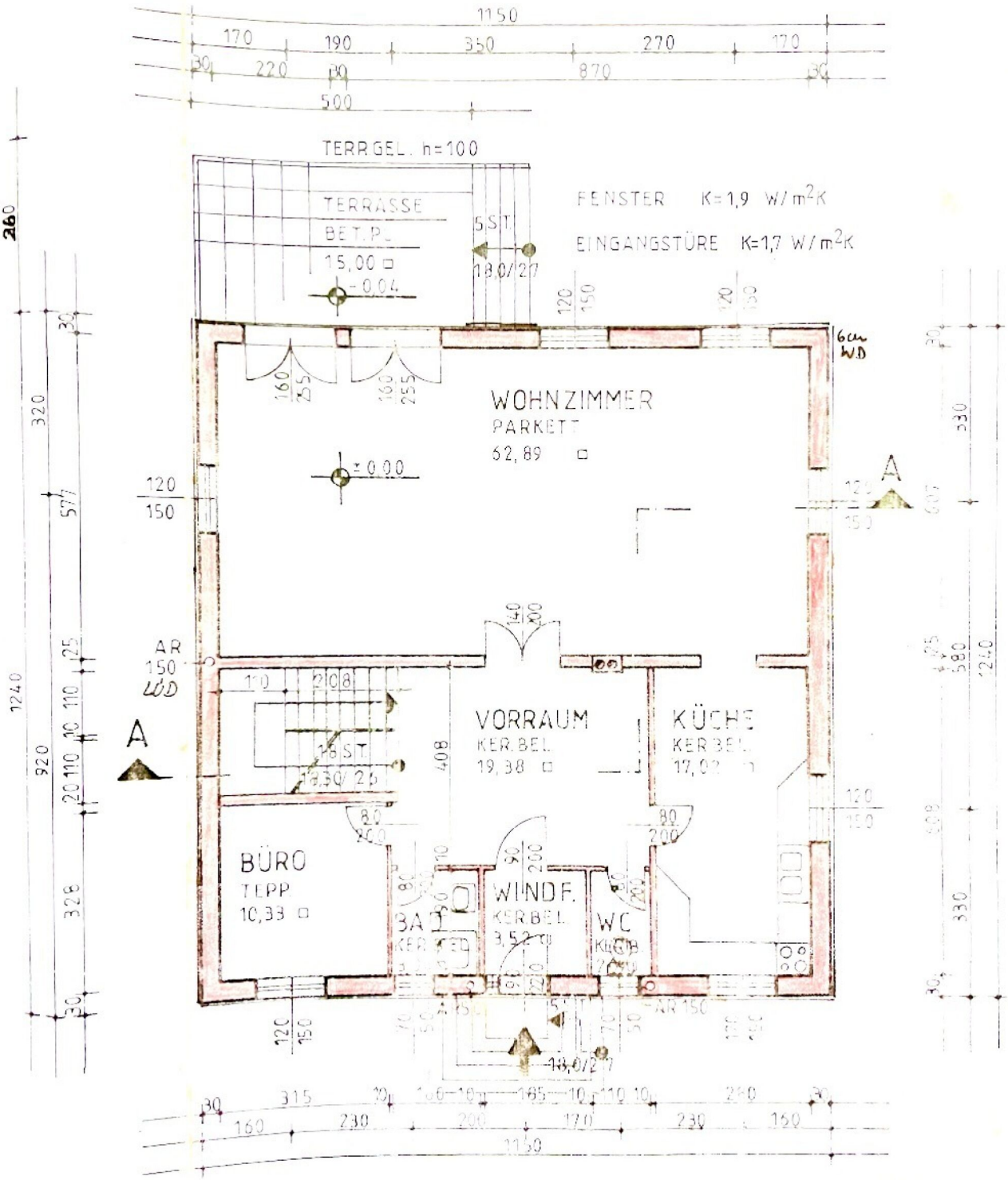
t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at



ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

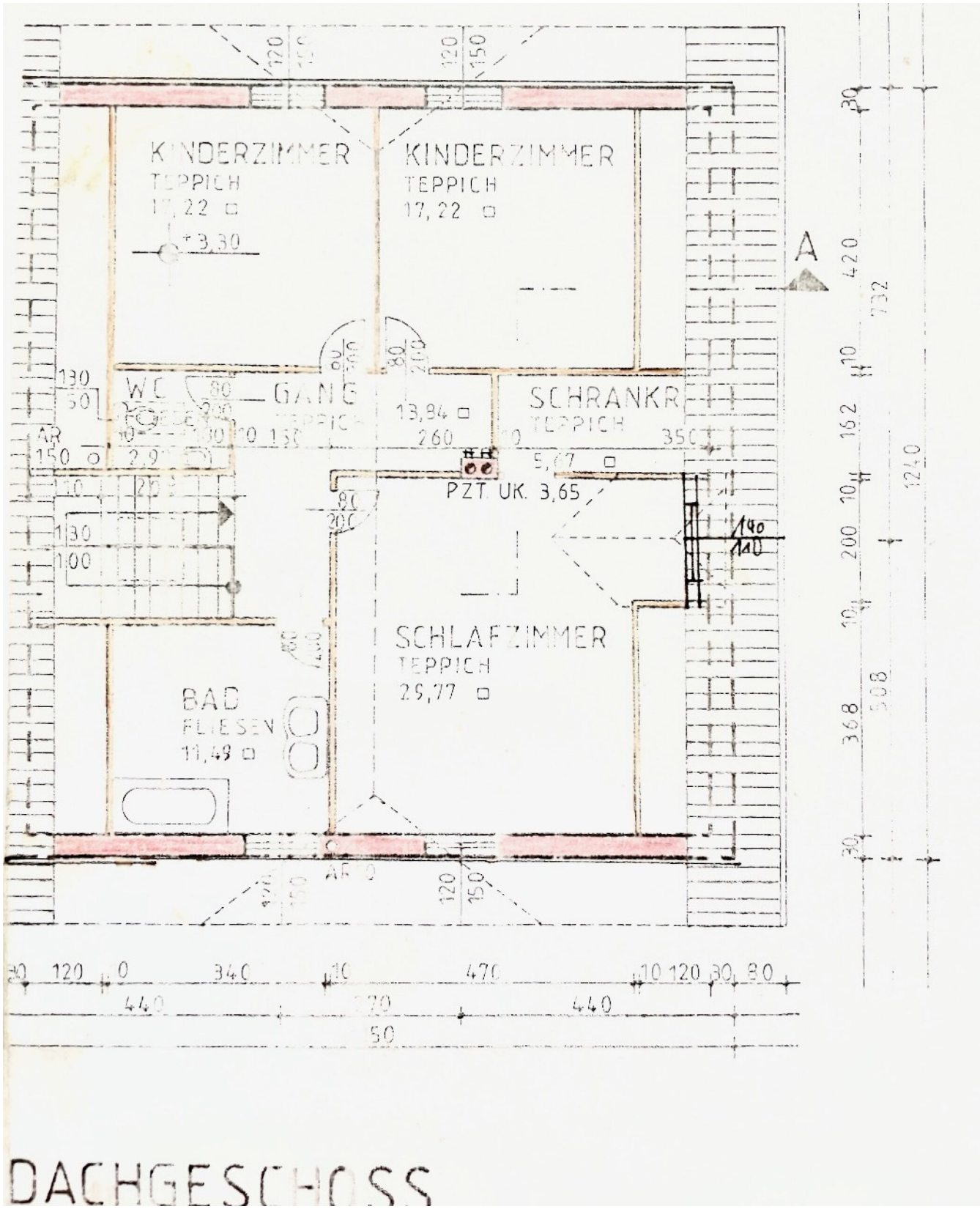
FHI Real Estate GmbH, Köstlergasse 6–8/2/20, 1060 Wien
T +43 (0)1 342 222 F +43 (0)1 342 222-11 E office@fhi.at www.fhi.at

FHI - Real Estate
t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at



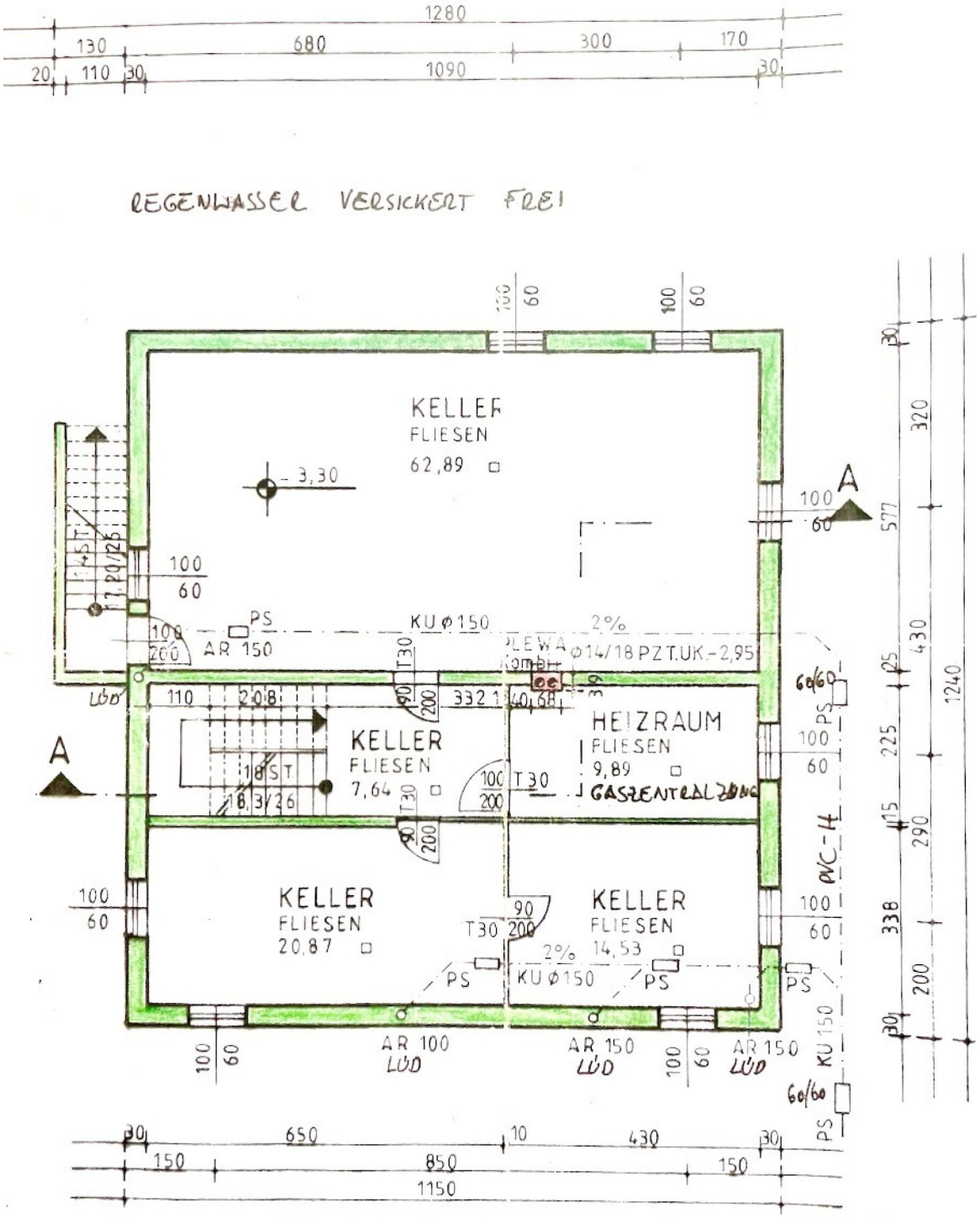
ERDGESCHOSS

FHI - Real Estate
t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at



DACHGESCHOSS

FHI - Real Estate
t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at



KELLER