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

Großzügiges 150m² Einfamilienhaus mit Terrasse u. Garage in wunderschöner Lage Nähe Mühlwasser

1220 Wien

Nähe: Mühlwasser/U2 Hardeggasse/Stranddomizil/Strandbad Stadlau

ECKDATEN

Objektnummer 7086

Grundstücksfläche	ca. 985 m²
Wohnfläche	ca. 150 m²
Nutzfläche	ca. 270,87 m²
Beziehbar	ab sofort
Baujahr	1976
Gartenfläche	ca. 839 m²
Anzahl WC	2
Anzahl Bäder	2
Anzahl Garagen	2
Energieausweis gültig bis	01.10.2033
fGee	2
HWB	161 kWh/m²a

AUSSTATTUNG

Öl
Zentralheizung
Einbauküche
Garage
Parkplatz
Sauna
U-Bahn-Nähe
Ziegel

KAUF

Kaufpreis	1.590.000,00 €

NEBENKOSTEN

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

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

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

Großzügiges 150m² Einfamilienhaus mit Terrasse u. Garage in wunderschöner Lage Nähe Mühlwasser

1220 Wien

Nähe: Mühlwasser/U2 Hardeggasse/Stranddomizil/Strandbad Stadlau

In schöner Grünruhelage nahe dem Mühlwasser gelangt dieses gepflegte ca. 150m² Einfamilienhaus Bj. 1976 mit Terrasse ca. 22,5m², Garage ca. 23,75 m² auf einem wunderschön gelegenen Eigengrund ca. 985m² zum Verkauf.

Das Objekt ist nahezu ost-,westseitig ausgerichtet und wurde in Ziegelmassiv-Bauweise auf ca. 75m² Vollkeller errichtet.

Bauklasse W I, höhenbeschränkt auf 6,5m, offen und gekuppelte Bauweise, Gebäudegröße beschränkt auf 200m², mögliche verbaubare Grundfläche ca. 328m² -, erzielbare Wohnnutzfläche ca. 738m²,- (ohne Gewähr)

Grundstücksbreite ca. 15m, Grundstückslänge ca. 65-66m laut Flächenwidmungsplan.

AUFTEILUNG

EG ca. 73,64m²: Raumhöhe ca. 2,89m geräumiger Vorraum mit Stiegenaufgang ins OG u. Keller, großzügiger Wohn-Esssalon ca. 42²m² mit Zugang auf die gartenseitige Terrasse ca. 22,5m², separate Einbauküche ca. 6,69m², Arbeits- bzw. Abstellzimmer ca. 8,46m², Fliesenbad mit Dusche ca. 4,18m², sowie ein separates WC

OG ca. 75,98m²: RH ca. 2,89m, Vorraum, 2 geräumige Schlafzimmer ca. je 20,5m², 2 weitere Zimmer mit ca. 12,8m² u. 10,16m² (ist mit Abschlüssen für Wasser-Abwasser ausgestattet - Möglichkeit für Küche o. Badezimmer), kleines Fliesenbad mit Dusche 1,9m², sowie separates WC

Keller ca. 75m²: RH ca. 2,5m, mit Bodenestrich teilweise gefliest oder asphaltiert, großzügiger Hobby- Wellness bzw. Abstellraum ca. 42m² Technikraum mit Olymp Öl-Zentralheizung wird mit einer Solaranlage bei der Warmwasseraufbereitung unterstützt - ca. 500l Warmwasserboiler, Raum mit Öltank - Fassungsvermögen 9000l

Garage ca. 23,75m²: mit Zugang zu Garten u. Keller, Abstellmöglichkeit für 2 PKW's

AUSSTATTUNG

Parkett-,Fliesen- u. Teppichböden, Olymp-Ölheizung mit ca. 500l Warmwasserspeicher, Kaminanschluss für Schwedenofen im Wohnzimmer, Einbauküche, Außenjalousien, Stahlwandpool im Garten, geräumiges Glashaus, Garage mit zwei Stellplätzen sowie ein Autoabstellplatz in der Einfahrt. Anschlüsse für Küche oder geräumiges Badezimmer im OG vorhanden.

INFRASTRUKTUR

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung (8 Gehminuten oder mit den Autobuslinien 92A, 95A & 96A Richtung zur U2 Station Hardegggasse oder zur Straßenbahnline 25 Richtung U1 Kagran) seine Infrastruktur u. Nahversorgung (Kindergärten, Volksschulen u. weiterführende Schulen, Katholische VS-Hardeggasse VS-Aspern, -Wulzendorfstraße, Langobardenstraße u. -Oberndorfgasse, Bundesreal-Gymnasium Heustadelgasse, MS-Langobardenstraße, Donauspital, Ärztezentren, Spar-, Billa, Hofer u. Donauzentrum), sowie seine zahlreichen u. vielseitigen Natur- u. Freizeitparadiese wie Mühlwasser, Alte Naufahrt, Donauinsel, Alte Donau, Nationalpark Donau-Auen = "Lobau", sowie mehrere Reitställe laden Sie zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Fahrradfahren, ausgedehnte Spaziergänge, Reiten u. Laufen.

In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft lädt das Mühlwasser zum Spazieren, Schwimmen und Verweilen ein und sorgt für zusätzlichen Entspannungs- u. Erholungswert.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Kontaktdaten sowie Post- bzw. Firmenanschrift beantwortet werden können!

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

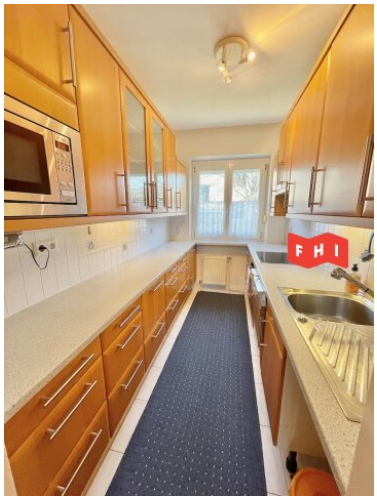
Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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.

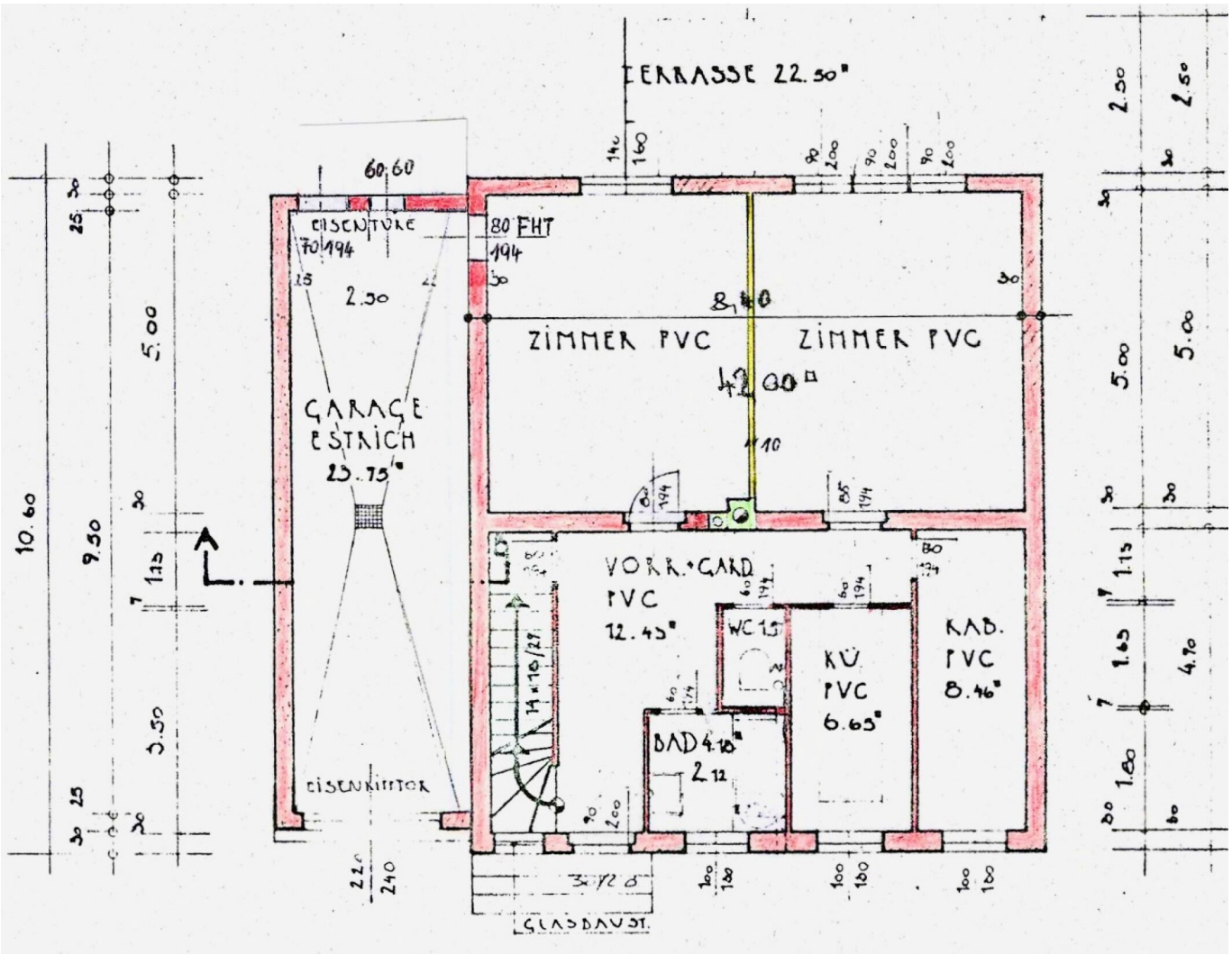
FHI - Real Estate

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



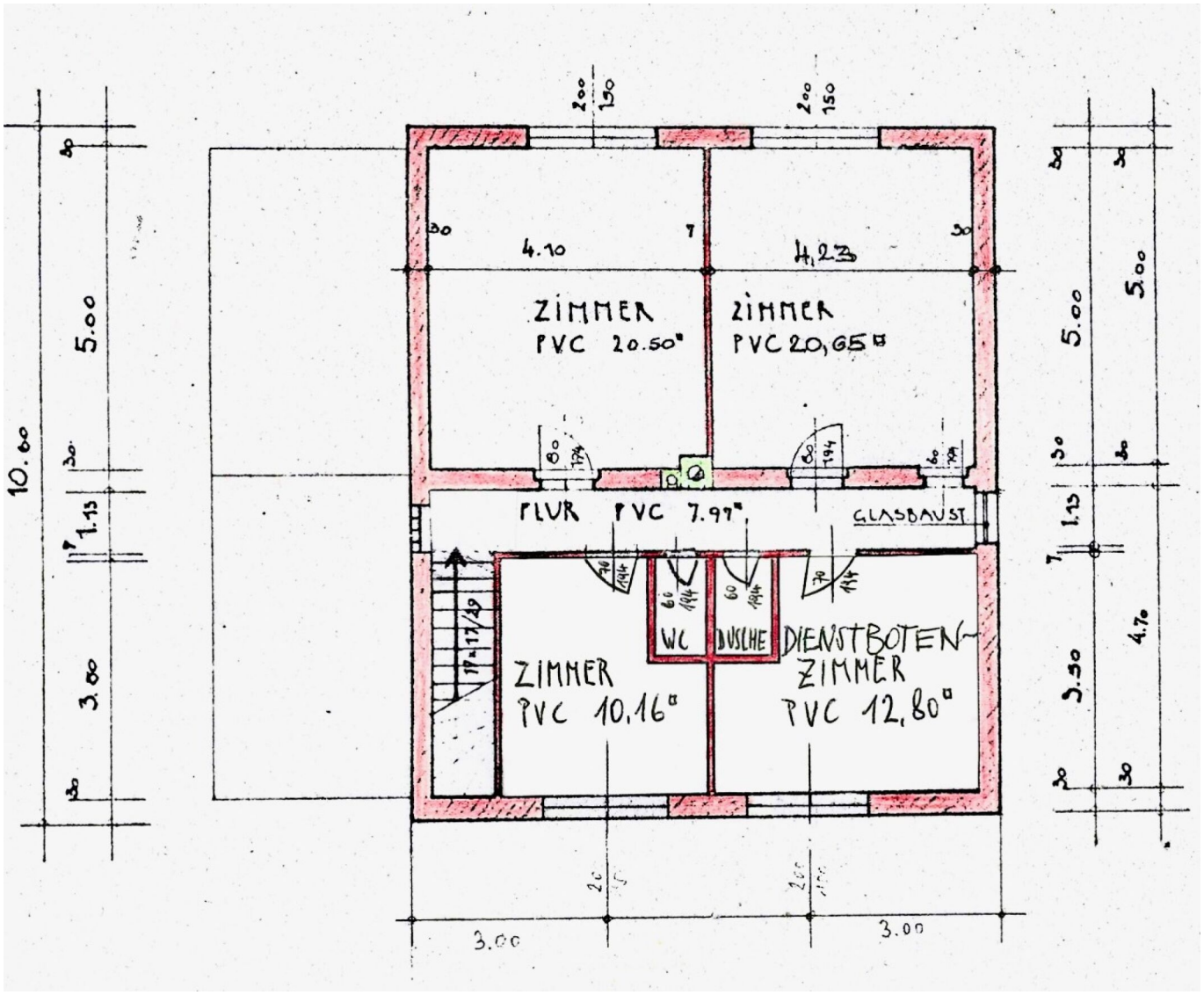
FHI - Real Estate

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

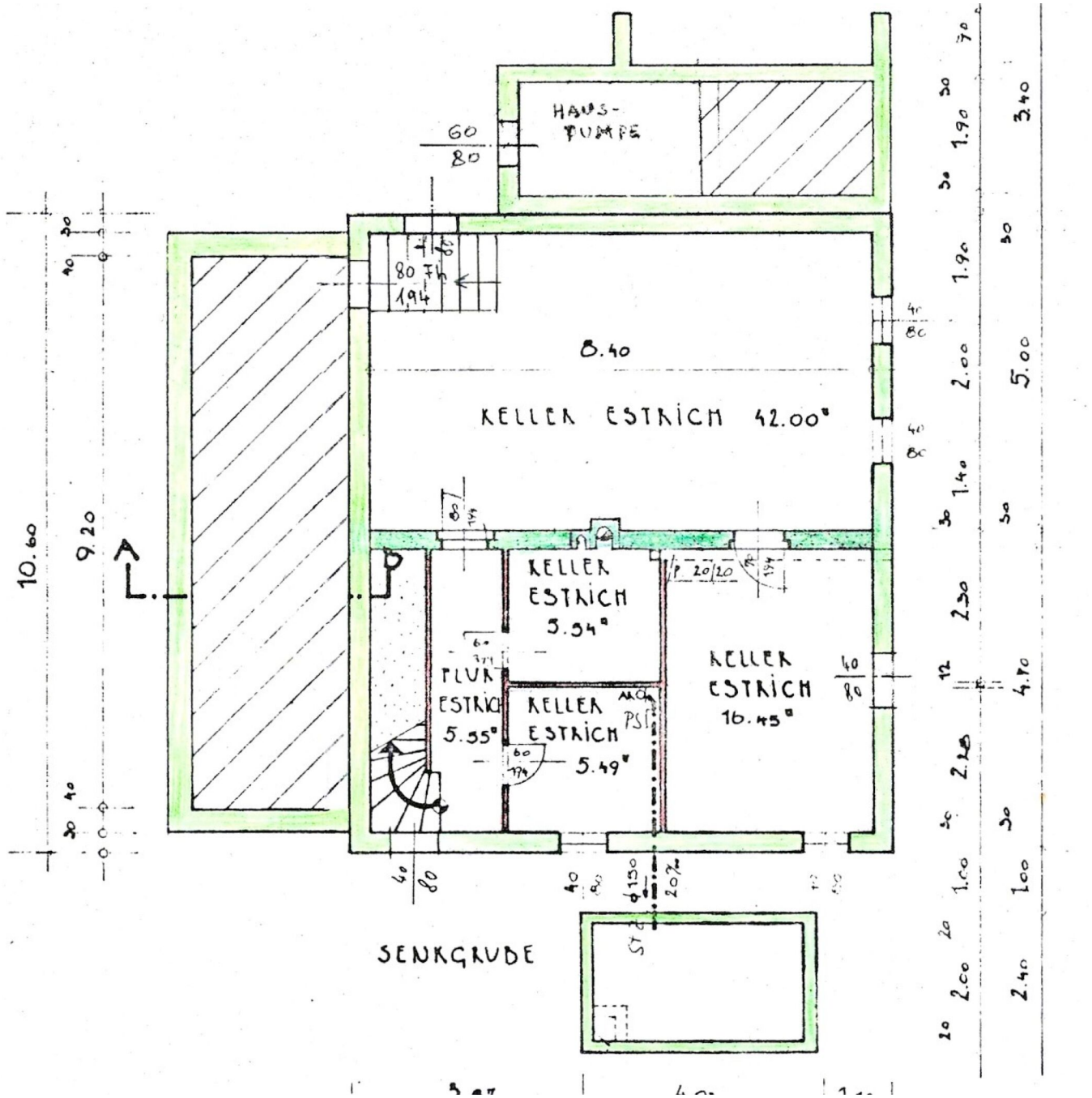


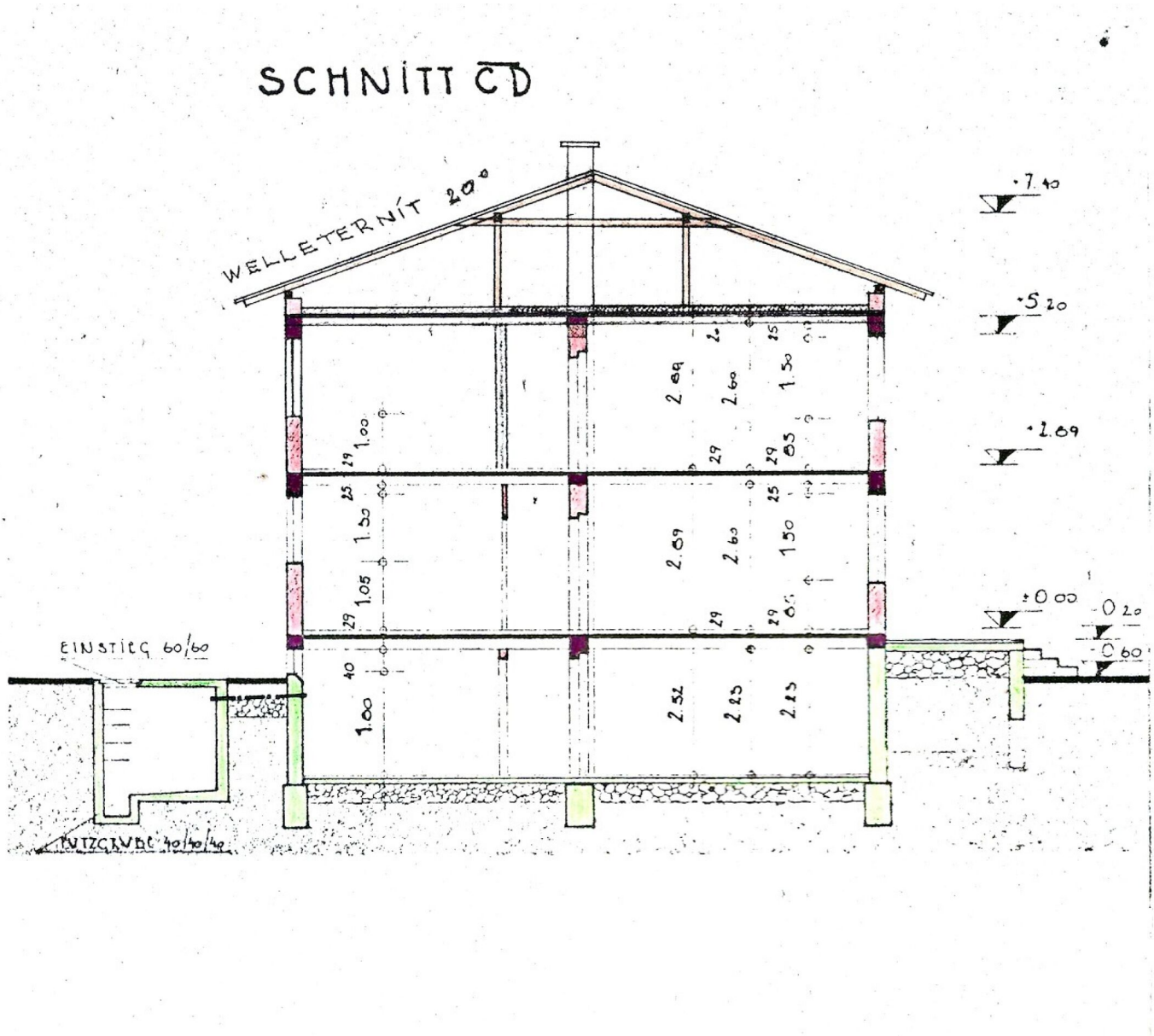
FHI - Real Estate

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



FHI - Real Estate

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