

**FHI - Real Estate**

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at

**Erweiterbares 4 Zimmer Einfamilienhaus Nähe U2 Station Aspern Nord**  
1220 Wien**ECKDATEN**

Objektnummer 7087

Grundstücksfläche	ca. 500 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Beziehbar	ab sofort
Baujahr	1958
Zimmeranzahl	4
Gartenfläche	ca. 355 m <sup>2</sup>
Anzahl WC	1
Anzahl Bäder	1
Anzahl Garagen	1

**AUSSTATTUNG**

Ziegel

**KAUF**

Kaufpreis 480.000,00 €

**NEBENKOSTEN**

Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%

## FHI - Real Estate

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



## Erweiterbares 4 Zimmer Einfamilienhaus Nähe U2 Station Aspern Nord 1220 Wien

In Essling Nähe U2 Aspern Nord gelangt ein erweiterbares ca. 110m<sup>2</sup> Einfamilienhaus Bj. 1958 mit Garage, auf ca. 500m<sup>2</sup> Grundfläche zum Verkauf.

Das Haus wurde vor ca. 25 Jahren mit neuen Fenstern, Außenjalousien u. gedämmter Außenfassade ausgestattet - ein Zubau sowie eine Erweiterung des DG wäre möglich. Das Innenleben des Hauses bedarf zeitgemäßer Adaptierung und Renovierung.

Bauklasse W I, höhenbeschränkt auf **6,5m**, offene oder gekuppelte Bauweise, mit besonderen Bebauungsbestimmungen - mögliche verbaubare Grundfläche Haus **ca. 104m<sup>2</sup>**, erzielbare Wohnnutzfläche ca. **234m<sup>2</sup>** (ohne Gewähr)

Straßenfront ca. **11-11,5m**, Grundstückstiefe ca. **44/45m**

### AUFTEILUNG

**EG:** Windfang, Vorraum mit Stiegenaufgang ins OG, Wohnzimmer ca. 18,32m<sup>2</sup>, Schlafzimmer ca 14,52m<sup>2</sup>, separate Küche mit Essbereich ca. 12m<sup>2</sup>, Fliesenbad mit Wanne (barrierefreier Einstieg) separates WC.

**OG:** kleiner Vorraum, 2 Schlafzimmer eines davon mit Gaube, unausgebautes Dachbodenzimmer - hier wäre noch ein drittes Schlafzimmer im OG machbar, Die Raumaufteilung im OG deckt sich nicht mehr mit dem ursprünglichen Grundriss

**Garage-Geräteschuppen:** Garage mit Grube u. Werkbank, 2 Geräteschuppen

### AUSSTATTUNG

Laminat-, Fliesen- u. Teppichböden, gedämmte Fassade, Isoilierglasfenster, Außenjalousien, Gasetagenzentralheizung Vaillant, Garage mit Werkbank und Arbeitsgrube, 2 Geräteschuppen, Autoabstellplatz, Hauswasserwerk.

### Infrastruktur:

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfes (**Eßling Zentrum**) sowie die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus **99A, 99B 5** Minuten zur **U2 Aspern Nord** oder Richtung **Eßling-Zentrum**).

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 +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.

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.

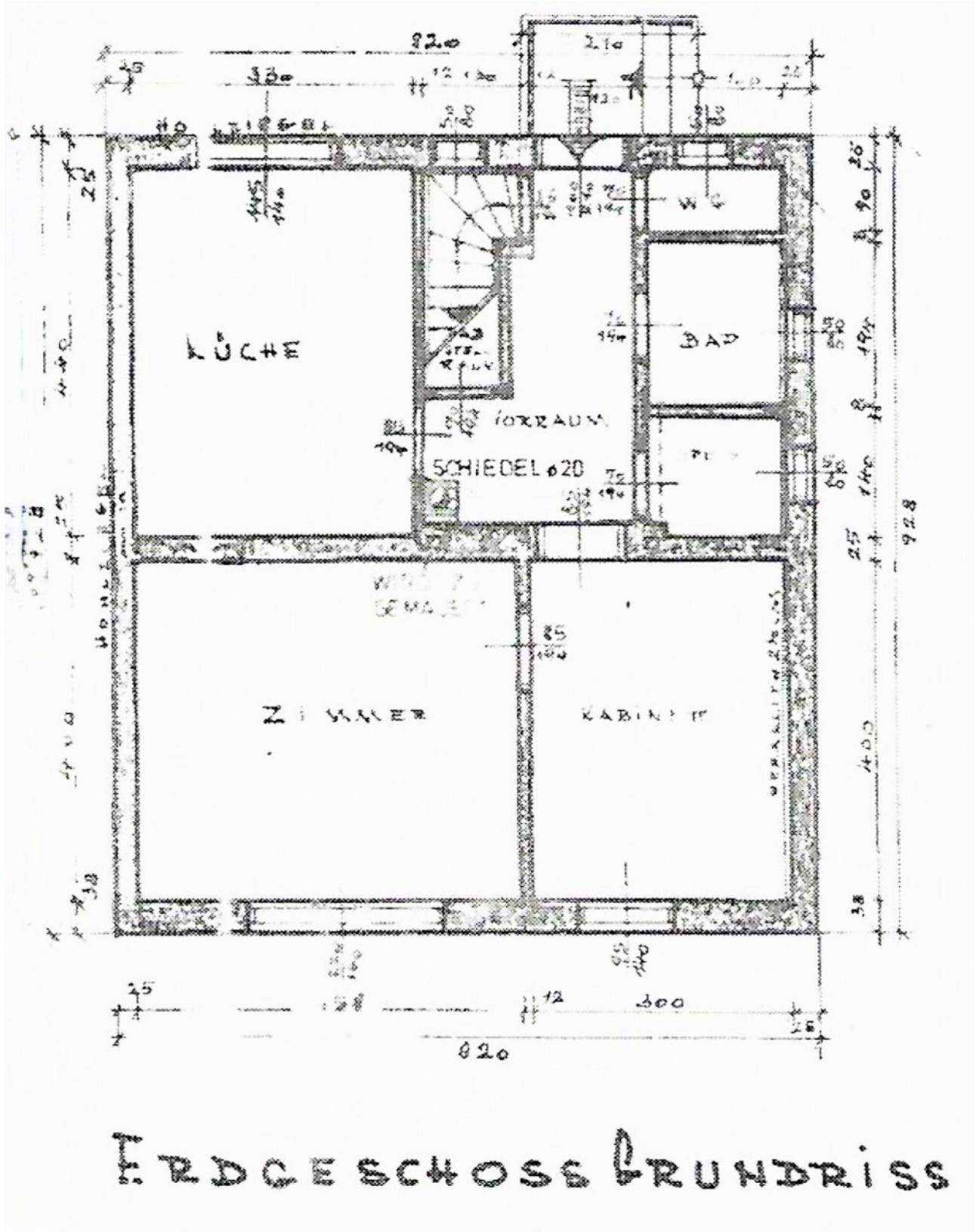
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**FHI - Real Estate**

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





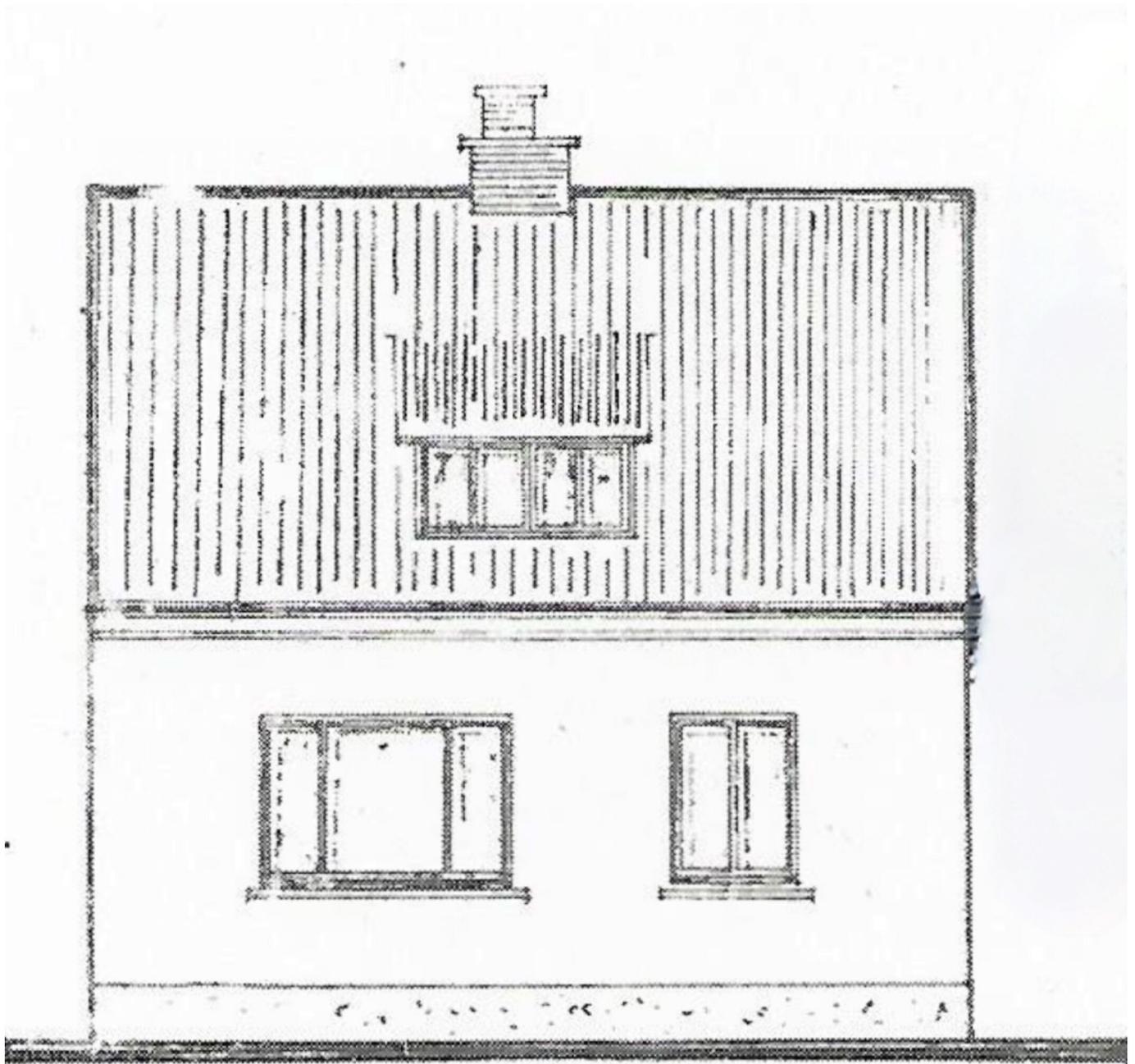


FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at



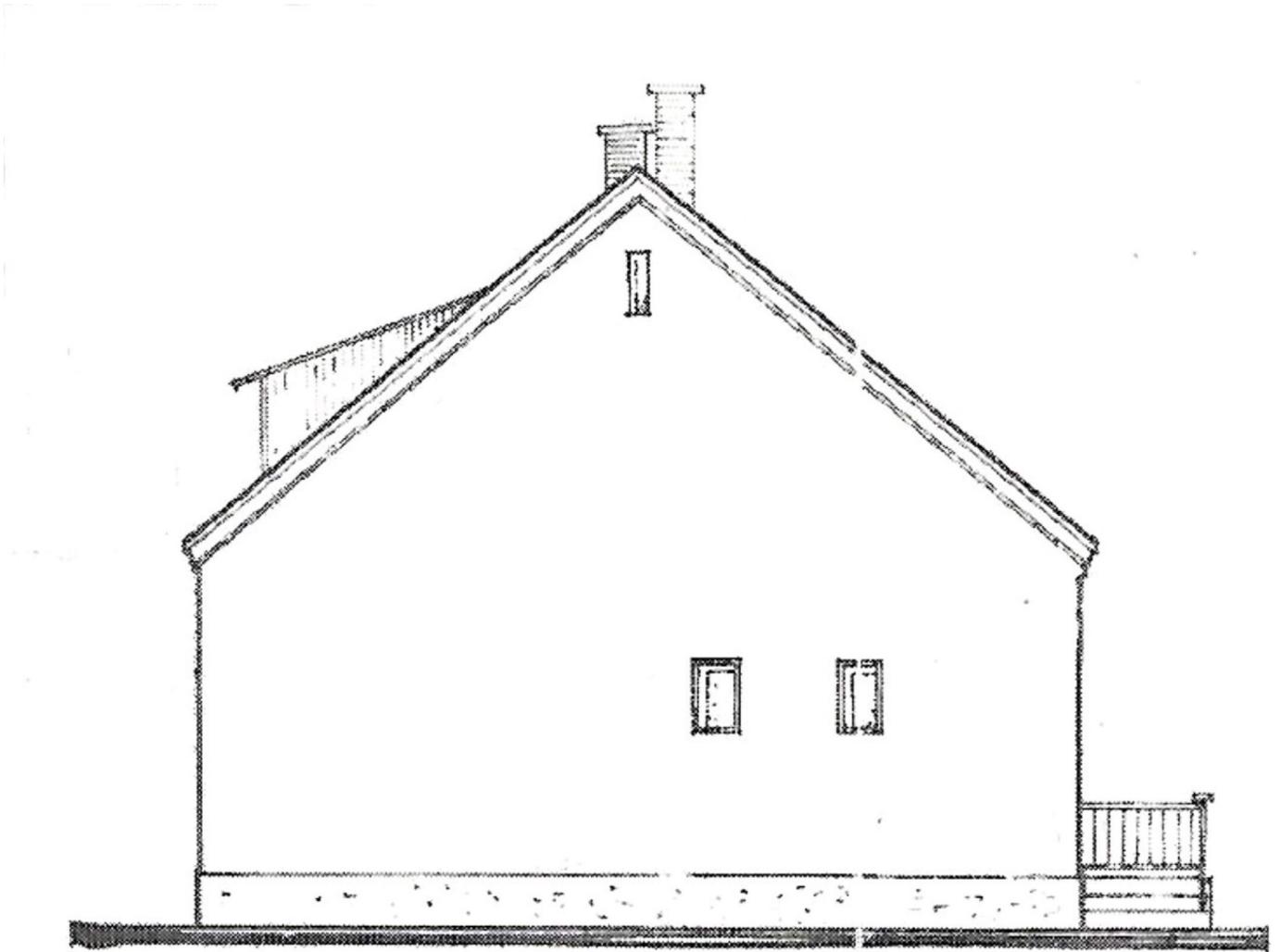
STRASSENANSICHT

FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at



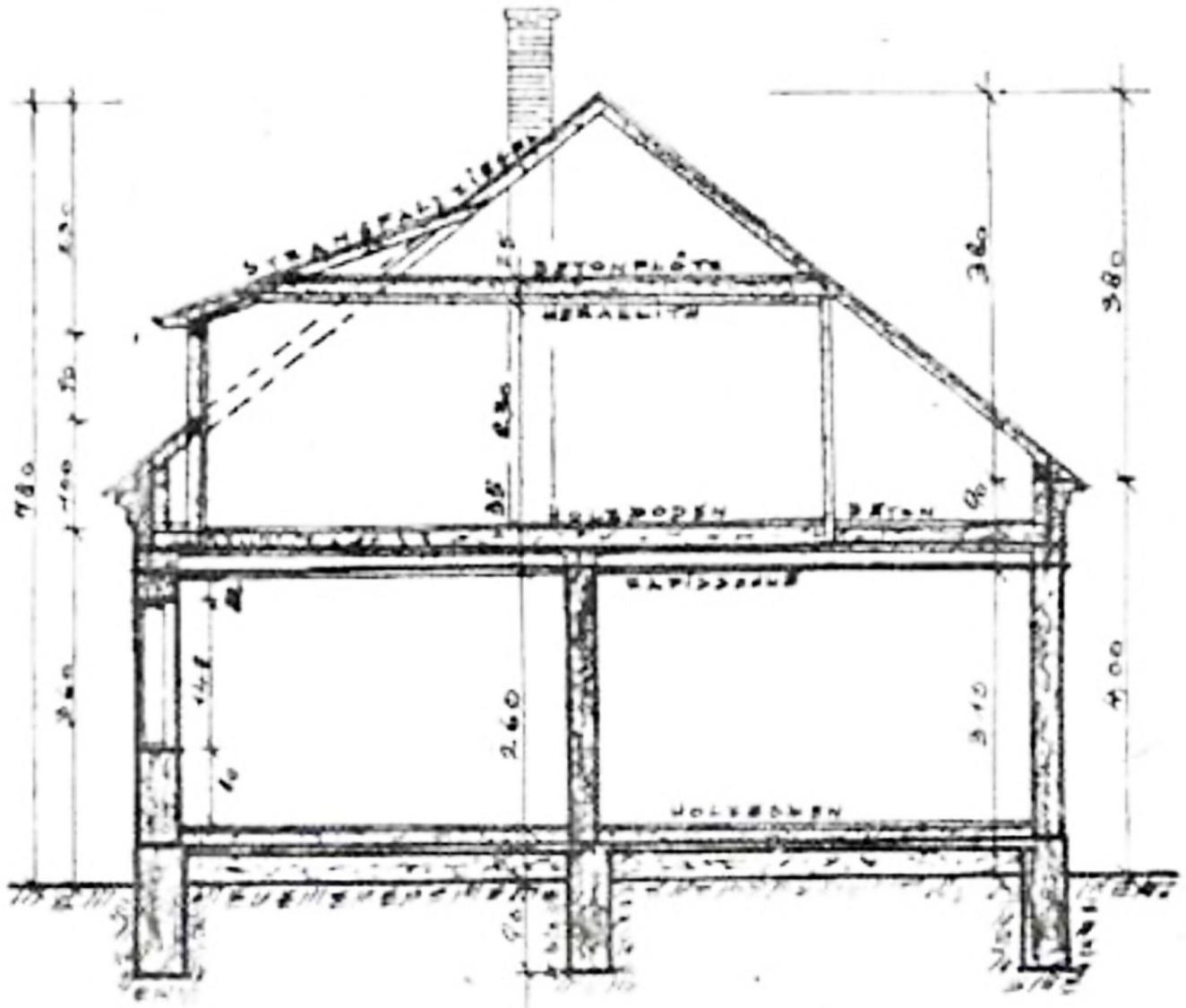
GIEBELANSICHT

FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at



SCHNITT