

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Sabine Kolb

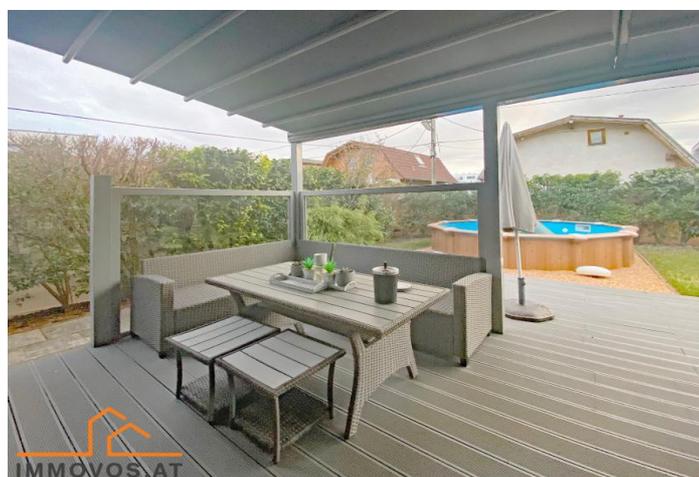
☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

IHR EIGENES KLEINES PARADIES



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45607
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 10., Favoriten
Ort:	Wien 10., Favoriten
Lage:	am westlichen Rand des LAAER WALDES
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 499.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	90,00 m ²
Nutzfläche ca.:	160,00 m ²
Grundstücksfl. ca.:	210,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	30,00 m ²
Kellerfläche ca.:	70,00 m ²

DETAILDATEN

ANDERE fahren in teuren URLAUB -
Sie urlauben täglich im eigenen GARTEN

KLEINGARTENVILLA für ganzjähriges WOHNEN
ECKGRUNDSTÜCK im EIGENTUM mit POOL

AUTOFREIe Anlage
TIEFGARAGENPLÄTZE können in der Wohnhausanlage
vis-à-vis 2 Minuten zu Fuß angemietet werden.
Kosten derzeit rd. 95,-.

mitten im urbanen Leben und doch
PRIVATSPHÄRE in Ihrem EIGENEN Garten
mit POOL und blickdichtem Zaun
nur 2 Busstationen zum Reumannplatz

KLEINGARTENHAUS in familiärer Kleingartenanlage mit
44 Häusern
verbaute Fläche 80m² Keller/50 EG /50 OG
90 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen plus
70 m² Wohn-Keller plus
30 m² Terrasse

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	2007, 2022
Zimmer:	3
Geschosse:	3
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	2
Anzahl WCs:	3
Alter:	Neubau
Heizung:	Fußbodenheizung, Solar vorbereitet
Heizwärmebedarf:	85 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,93

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Keller	✓
Pool	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Gartennutzung	✓
Rolladen	✓

210 m² Eck-Grundstück im EIGENTUM

ERDGESCHOSS: mit Fußbodenheizung
Wohnzimmer mit Küche, 30 m² Terrasse
runder 3,7 m POOL mit einer Tiefe von rd. 1,4 m
Vorzimmer, Toilette mit Handwaschbecken

TERRASSE und POOL liegen Richtung
Osten/Süden/Westen

OBERGESCHOSS: mit Fußbodenheizung
Pultdach, daher keine Dachschrägen
2 Zimmer, Schrankraum
Badezimmer mit Dusche und Toilette
Raumhöhe im Obergeschoss 1,80 bis 2,14 Meter -
das ist zwar etwas niedrig, aber dafür haben Sie
viel Wärmedämmung und keine Dachschrägen!

WOHN-KELLER mit Fußbodenheizung:
zentraler Vorraum
Schlafzimmer rd. 27 m²; könnte auch geteilt werden
Bad mit Wanne, Walk-in-Rain-Shower-Dusche
Toilette, begehbare Schrankraum
Abstellraum, Waschküche, Technikraum
alle Räume mit Tageslicht via Lichtschächte

Ziegelmassive BAUMEISTERQUALITÄT
Herrliches Raumklima und wertbeständig
Baujahr 2007, laufend modernisiert,
zuletzt 2022, EG neu gespachtelt und gemalt,
neue Leuchten, indirekte Beleuchtung,
Design-Fußboden, Toilette komplett erneuert,
neue Küche uvm.

Das Haus wurde seit 2007 von den derzeitigen
Eigentümern bewohnt und weist dementsprechende
Gebrauchsspuren auf. Da die Eigentümer bereits
ausgezogen sind wird das Haus großteils unmöbliert
übergeben.

AUSSTATTUNG:

Einbauküche mit großem Ceranfeld, hochgestelltem
Backofen und Geschirrspüler, Mikrowelle, Dunstabzug
Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung im gesamten
Haus, 200 Liter Warmwasserspeicher
2 Bäder, 3 Toiletten, Pult-Dach OHNE Dachschrägen,
Sicherheitseingangstüre, SAT-Anlage, Pool (rund,
Wassertiefe 140 cm), Gartenhütte, Außen-Rollläden,
Insektenschutz, 3-fach Isolierglasfenster, für Solar oder
Photovoltaik vorbereitet, komplett eingezäunt mit
Sichtschutz uvm

ENERGIEAUSWEIS:

HWB 85 kWh/m²/Jahr, fGee: 0,93

PERFEKTE INFRASTRUKTUR

am westlichen Ende des Laaer Wald Parkes,
Kurpark Oberlaa, Volkspark Laaer Wald
böhmischer Prater, die Parkanlage Löwygrube,
die Therme Oberlaa und das Laaerbergbad,
Nahversorger, Ärzte, Apotheken, Banken,
Kindergärten, Volksschulen zu Fuß erreichbar
Flaniermeile-Fußgängerzone Favoriten in 2 km

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL:

Buslinie 68A, 68B, Straßenbahnlinien 11, 6
U-Bahn Linie U1

KAUFPREIS: 499.000, - Euro

Monatliche Kosten

(diese hängen von Ihrem individuellen Verbrauch ab):

Strom und Gas derzeit rd. 190,-

Wasser, Kanal, Müll, Vereinskosten usw rd. 66, -

FAZIT:

TOP-HAUS mit EIGENGARTEN in besonderer LAGE!

Habe ich Sie von diesem großartigen Haus überzeugt?

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und vereinbare
einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Sabine KOLB 00436764808181 kolb@immovos.at

