

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: 16. 05. 2024

RARITÄT - GRUNDSTÜCK IM EIGENTUM POOL - PERGOLA - GRILLPLATZ



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45818
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

RARITÄT - GRUNDSTÜCK im EIGENTUM
POOL - PERGOLA - GRILLPLATZ

nur 2 Busstationen vom Reumannplatz
im Grünen gelegen beim Laaer Wald Park

90 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen plus
70 m² Wohn-Keller plus 30 m² Terrasse
210 m² Eck-Grundstück im EIGENTUM
südlich ausgerüstet
Fußbodenheizung auf allen Ebenen!

ERDGESCHOSS: großes Wohnzimmer mit Küche
Terrasse, Vorzimmer, Toilette mit Handwaschbecken

OBERGESCHOSS: keine Dachschrägen
2 Zimmer, Schrankraum, Bad mit Dusche und Toilette
Raumhöhe im Obergeschoss 1,8 bis 2,14 Meter

WOHN-KELLER: zentraler Vorraum, großes Zimmer,

DETAILDATEN

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	✓
Rolläden	✓

Bad mit Wanne, Walk-in-Rain-Shower-Dusche, Toilette
Schrankraum, Abstellraum, Waschküche, Technikraum

Ziegelmassive BAUMEISTERQUALITÄT

Baujahr 2006, laufend modernisiert,
zuletzt 2022: EG neu gespachtelt und gemalt,
neue Leuchten, indirekte Beleuchtung, Design-
Fußboden,
Toilette im EG komplett erneuert, neue Küche uvm.

AUSSTATTUNG: 2 Jahre alte Einbauküche mit großem
Ceranfeld, hochgestelltem Backofen und Geschirrspüler,
Mikrowelle, Abluft-Dunstabzug (ins Freie),
Fußbodenheizung im gesamten Haus, 200 Liter
Warmwasserspeicher, 2 Bäder, 3 Toiletten, Pult-Dach
OHNE Dachschrägen, Sicherheitseingangstüre, SAT-
Anlage, A1, Pool, Gartenhütte, Außen-Rollläden,
Insektenschutz, 3-fach Isolierglasfenster, für
Solar/Photovoltaik vorbereitet, komplett eingezäunt mit
Sichtschutz uvm

ENERGIEAUSWEIS: HWB 85, fGee: 0,93

PERFEKTE INFRASTRUKTUR:

beim Laaer Wald Park, Nahversorger, Ärzte, Apotheken,
Banken, Kindergärten, Volksschulen uvm.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL:

Buslinie 68A, 68B
Straßenbahnlinien 11, 6 / U-Bahn 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. 70, -

TIEFGARAGENPLÄTZE können in der Wohnhausanlage
vis-a-vis angemietet werden. Kosten derzeit rd. 95,-.

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.
Sie möchten auch Ihre Immobilie verkaufen/vermieten?
Ich mache das sehr gerne professionell und mit
Begeisterung für Sie!

Sabine KOLB 0043 676 480 81 81 oder
kolb@immovos.at zur Verfügung!





