



#0001008457

**RARITÄT IN FLORIDSDORF: LIEBEVOLLES EINFAMILIENHAUS IN
AUSGEZEICHNETER, SEHR RUHIGER WOHLNLAGE MIT
ALLERBESTER INFRASTRUKTUR**

1210 Wien



Kaufpreis: 899.000,00 €

Wohnfläche: 175,32 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Lage, Lage, Lage sind wohl jene Parameter, welche Grundstücke wie jenes am besten beschreiben, denn Grundstücke wie diese sind sehr rar geworden, in dieser Lage und Konfiguration kaum mehr am Markt zu finden.

Liebevolltes Wohnhaus in ausgezeichneter, sehr ruhiger Wohnlage mit allerbesten Infrastruktur und herrlichem Garten!

Das charakterstarke Wohnhaus ist über eine typische Einfahrt, in weiterer Folge über die Doppelgarage und den herrlichen, gepflegten Garten zu erreichen, befindet sich auf einem ca. 535m² großen Eigengrundstück in herrlicher Grünruhelage, dennoch in zentrumsnaher Wohnlage in Floridsdorf. Grundstücke, wie jene sind eine echte Rarität und wechseln nur sehr selten den Eigentümer. Der im Innenhof gelegene Garten ist für ungebundene Blicke nahezu uneinsehbar.

Ebenerdig, über ein paar Stufen erreicht man den zentralen Vorraum des charmanten Wohnhauses, von welchem alle Räumlichkeiten zentral begehbar sind. Sämtliche Wohnwünsche werden durch eine offene Küche mit sämtlichen Einbaugeräten, einen Wohnessalon mit herrlichem Kamin für angenehm, wohlige Wärme an kühleren Tagen und vorgelagerter, überdachter Terrasse, ein weiteres Zimmer sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne und Dusche getrenntes WC erfüllt.

Über stilvolle Stiegenanlagen erreichen Sie das ausgebaute Dachgeschoss, welches durch ein Durchgangszimmer, ein großes Studio mit über 50m², zwei weitere Zimmer und ein separates WC sämtliche Wohnwünsche komplettiert.

Über den Außenbereich erreicht man den Teilkeller, welcher zwei klassische Kellerräume als Lagerräume und Stauraum bietet.

Weitere Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sind ob des ursprünglichen Baujahres aus dem Jahre 1964 fast alles im Laufe der Jahre erneuert und modernisiert wurde. Unter anderem wurde das Dach, die Fassade, die Fenster, die Heizung sowie der gesamte Innenraum erneuert. Vor kurzem wurde der Garten neu angelegt und bietet neben der Möglichkeit auf herrliche Grillnachmittage mit Ihren Freunden und Familie eine selten ruhige Atmosphäre und ein Nebengebäude, welches voll elektrifiziert ist und sich somit auch bestens als Werkstatt eignen würde.



Beheizt wird die Gesamtliegenschaft anhand einer modernen Gaszentralheizung, ausreichend Platz sowie Stauraum bieten einerseits der Teilkeller, das Nebengebäude im Garten, eine Doppelgarage und die Einfahrt.

Nützen Sie diese seltene Gelegenheit, denn Liegenschaften wie diese sind sehr rar geworden und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich vorab einen detaillierten, ersten Eindruck dieser Liegenschaft machen zu können.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1965
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	01.10.2020
Heizung	Zentralheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Garage, Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 175 m ²
Grundfläche	ca. 535 m ²
Kellerfläche	ca. 20 m ²
Terrassenfläche	ca. 23 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	02.10.2018
Gültig bis	01.10.2028
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	106,50
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,64
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	1
Toiletten	2
Terrassen	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	899.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	899.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Die Lage dieser Immobilie besticht einerseits durch eine sehr gute Infrastruktur, durch eine gefällige Wohnatmosphäre sowie durch nahe gelegene Freizeiteinrichtungen, Restaurants, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, weitere Bildungseinrichtungen sowie traditioneller Wiener Kaffeehäuser.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Parkanlagen.

Die öffentliche Anbindung könnte durch die Vielzahl der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel besser kaum sein.

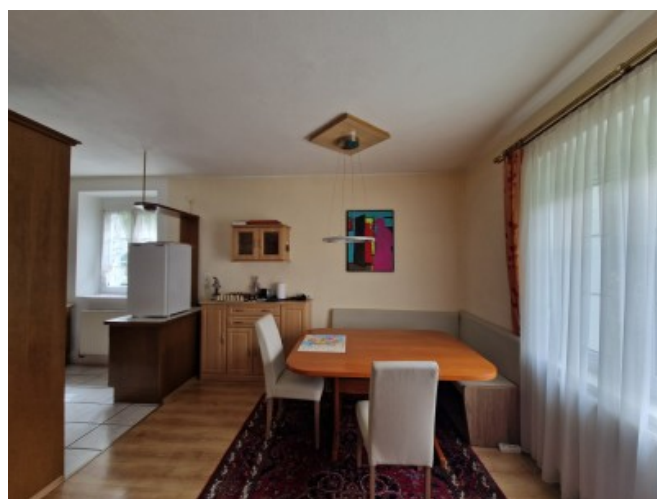
Bus-Station 28 A und 31 A (Station Sorgenthalgasse) in wenigen Gehminuten, mit wenigen Stationen zu Straßenbahnen (Brünner Straße) und U-Bahnen führend (z.B. über Bus-Station Sorgenthalgasse in 6 Minuten bis zur U 1 Kagraner-Platz oder 4 min zur S-Bahn S1 und S 2 Siemensstrasse), S-Bahn 1 km entfernt und auch direkt über Radweg erreichbar.

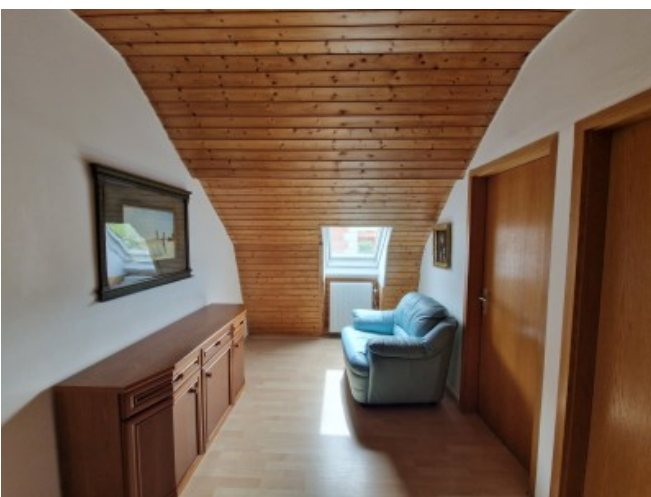
Café und Konditorei (Aida) in unmittelbarer Nachbarschaft (unter 1 Minute zu Fuß). Nähe Siemens, Quartier TwentyOne und Krankenhaus-Nord (alles in wenigen Autominuten, mit Bus oder auch über Radweg Minuten erreichbar); fußläufig in unmittelbarer Nähe vorhanden Supermärkte (Eurospar, Hofer, Lidl) und zwei Tankstellen (mit Shops und Café), nicht weit auch Schulen, Kindergärten, Ärzte, Gastronomie und Sportplätze; Autobahnauffahrten in wenigen Minuten (Donauufer-Autobahn, Auffahrten SCN oder Brünnerstraße sowie S2-Anschluss Rautenweg), im Umfeld von ca. 7 Autominuten Geschäfte wie Baumax, Media Markt, SCN (Shopping City Nord) sowie zahlreiche Autohäuser (Porsche-Nord, Seat, MVC-Motors etc.) und Möbelhäuser.

Rund 15 Autominuten ins Zentrum Wien, in unmittelbarer Nähe mehrere Radwege; trotz dieser Verkehrsgünstigkeit und ausgezeichneten Infrastruktur absolute Ruhelage und sogar landwirtschaftliche Grünflächen in unmittelbarer Nähe.



GALERIE









Raiffeisen Immobilien

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Fellhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 80 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

Raiffeisen Immobilien

IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 80 517 517 77
📧 peter.fellhofer@ri.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
 - Irland & UK
 - Raiffeisen-Filiale in deutscher Umgebung
 - Immobilien
 - Wohnraum

Für unsere zehnjährigen Profikunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Büros
- Eigenheimverkäufte
- Baugrundstücke
- Landwirtschaftliche Flächen
- Zirkelbauten
- Anlage- und Gewerbeobjekte

Geben Sie auf Probe und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERHAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverfälschtes Besichtigungstermin!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 80 517 517 77 📧 peter.fellhofer@ri.at raiffeisen-immobilien.at

GRATIS IMMOBILIEN-NEBENKOSTENÜBERSICHT

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

