

1100 Wien | Haus | Objektnummer: 1558

Bungalow direkt am Erholungsgebiet Wienerberg - Premium Grünruhelage!



Ihr Ansprechpartner

Markus Schafroth

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

sm@mm-immo.at

www.mm-immo.at

Bungalow direkt am Erholungsgebiet Wienerberg - Premium Grünruhelage!



Beschreibung

Bungalow direkt am Erholungsgebiet Wienerberg - Premium Grünruhelage!

In einer perfekten Mikrolage, direkt angrenzend an das weitläufige Erholungsgebiet Wienerberg und dennoch zentral gelegen, mit einer ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsanbindung und Infrastruktur, stellt dieses ca. 486m² große Grundstück mit einem Ende der 60er Jahre L-förmig errichteten Bungalow mit einer Wohnnutzfläche von ca. 144m² eine absolute Seltenheit dar. Die Widmung des Grundstückes - WI 7m g - ließe eine weit größere Wohnnutzfläche zu. Auch ein Doppelhaus scheint auf Grund der Widmung g durchaus möglich zu sein. Das sonnige Grundstück mit seinem sanierungsbedürftigen Bungalow verfügt derzeit über:

Gartenebene:

- Vorraum - könnte zukünftig eine Garage sein
- Wohnzimmer - offenem Kamin und Ausgang in den vorderen Garten und Terrasse
- Arbeitsbereich
- Esszimmer - Ausgang in den größeren hinteren Garten mit großzügiger Terrasse und Pool
- Küche - mit Blick in den hinteren Garten
- Bad
- 4 Zimmer - alle mit Gartenblick
- Gästetoilette
- Abgang zum Keller

Keller ca. 30m²:

- Technikraum
- Kellerraum

Sonniger Garten gesamt ca. 308m² - inkl. 2 Terrassen und Pool

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Golfclub City & Country Club Wienerberg, Wienerbergteich im Erholungsgebiet Wienerberg, , CINEPLEX, LIDL, Therme Oberlaa ca. 6km, Zentralbahnhof, SCS

Öffentliche Verkehrsanbindung: 15A,65A zur U1, Ringwagen Straßenbahn 1, ...; Ausgezeichnete Verkehrsanbindung zur Südbahn

zahlreiche Kindergärten und Schulen, ausgezeichnete Sport- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor Ort.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, steht Ihnen gerne Herr Schafroth unter +43 676 341 86 91 zur Verfügung.

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.

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 486 m²
 Wohnfläche: ca. 131 m²
 Nutzfläche: ca. 144 m²
 Gartenfläche: ca. 305 m²
 Kellerfläche: ca. 30 m²
 Terrassenfläche: ca. 130 m²

Zimmer: 6
 Bäder: 1
 WCs: 2
 Keller: 1
 Terrassen: 2
 Garagen: 1

Nutzungsart: Wohnen
 Eigentumsform: Alleineigentum
 Heizung: Zentralheizung

Lagebewertung: sehr gut
 Lärmpegel: absolute Ruhelage
 Bauart: Neubau
 Baujahr: 1968

Energieausweis
 HWB: 180 kWh/m²a

Ausstattung

Dachform: Flachdach
 Befeuern: Gas

Ausblick: Grünblick

Preisinformationen

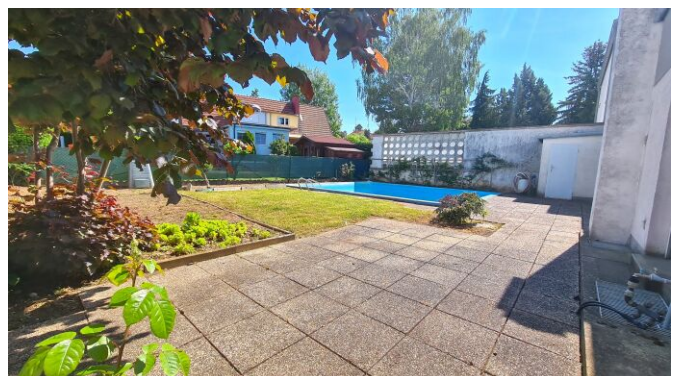
Kaufpreis: 850.000,00 €

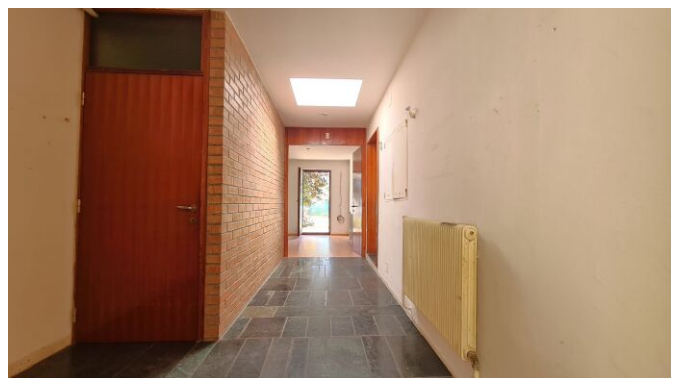
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

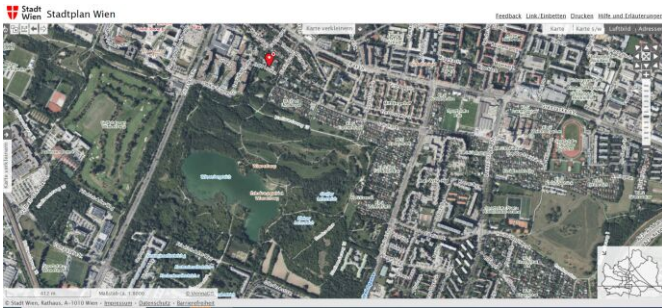
Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos

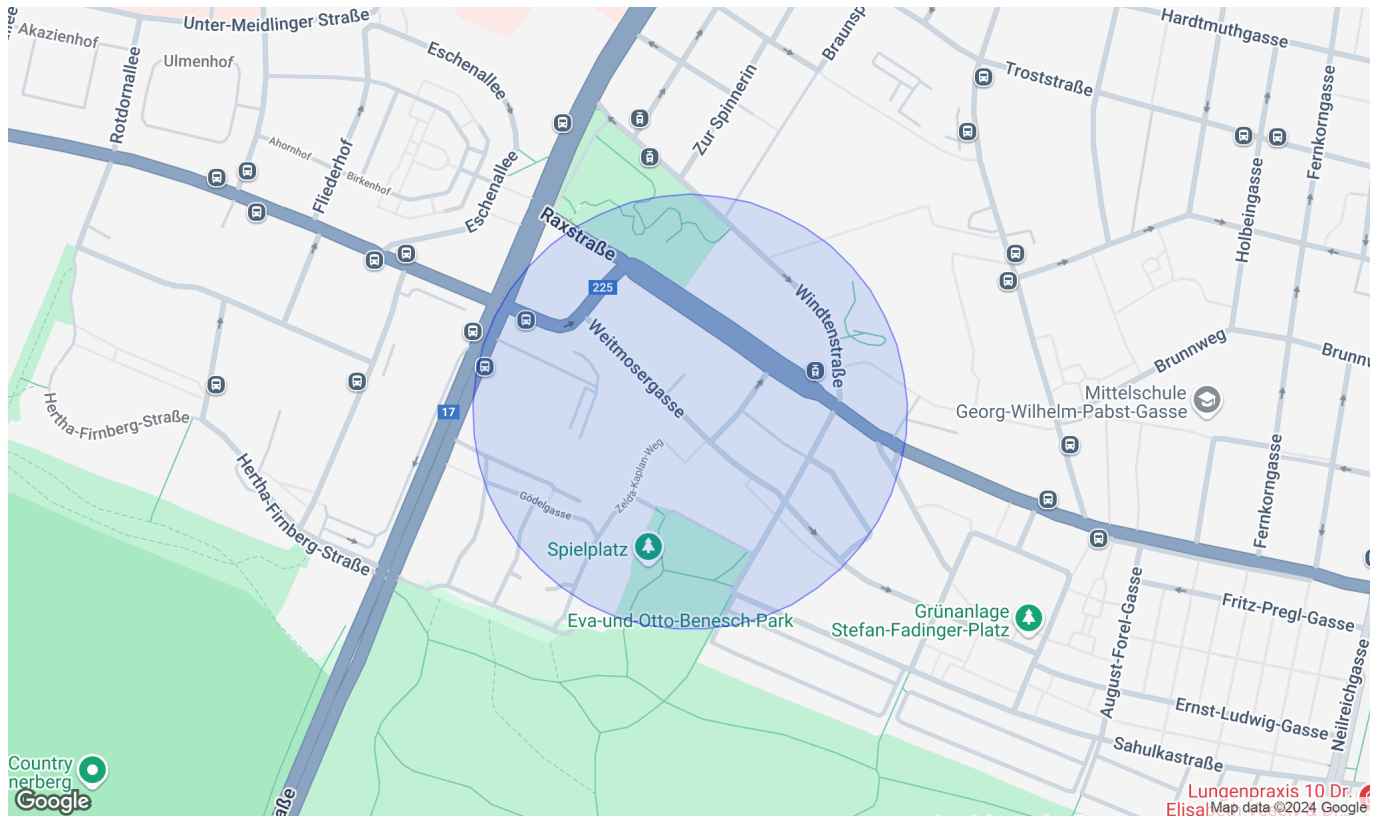






Lage

1100 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

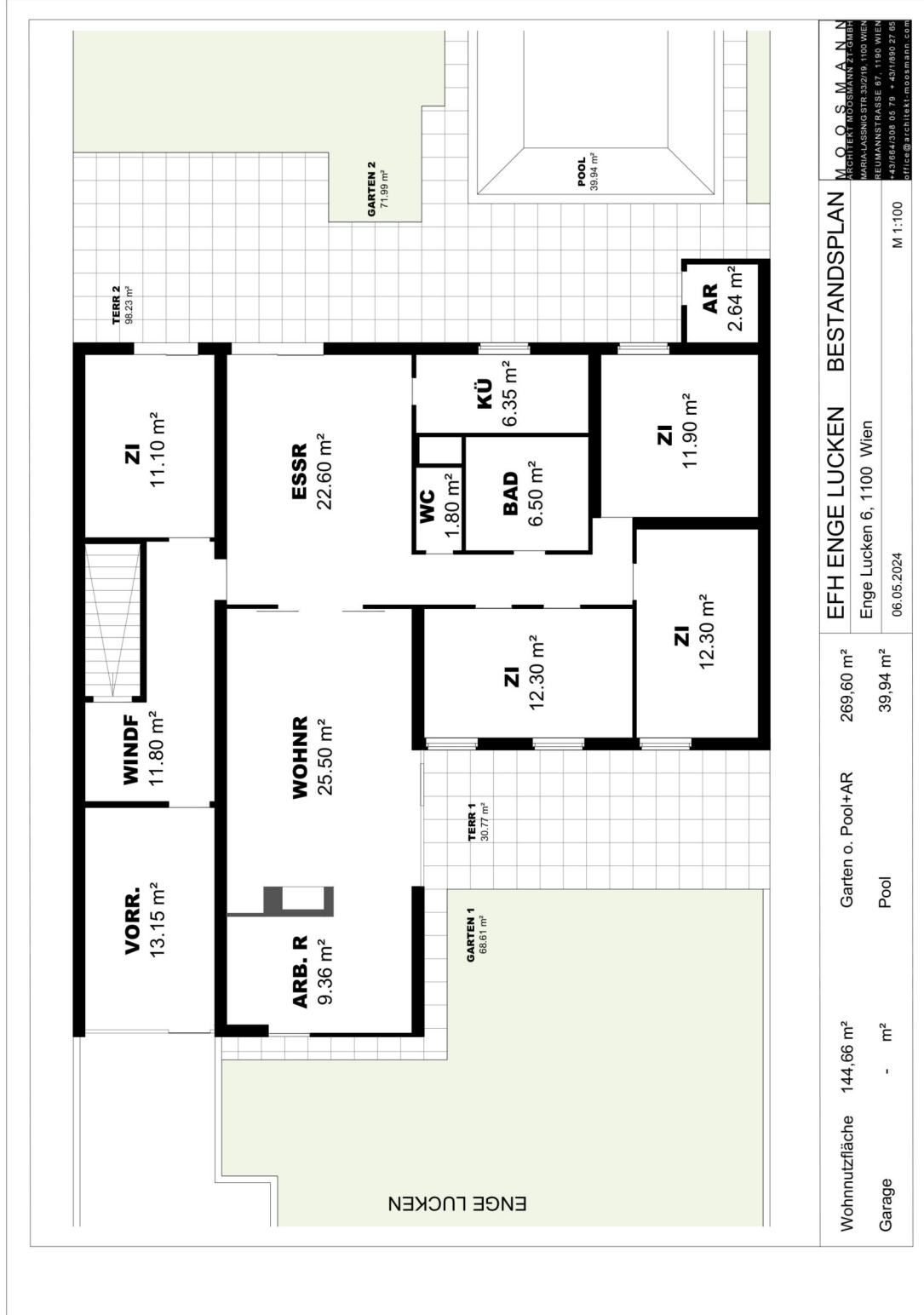
Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	2.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Plan



Wohnnutzfläche		144,66 m ²	Garten o. Pool+AR	269,60 m ²
Garage		- m ²	Pool	39,94 m ²

EFH ENGELUCKEN BESTANDSPLAN

M. O. S. M. A. N. N.
 ARCHITECT MOOSMANN ZT GMBH
 MARIA-LASSINGSTR.30/219, 1100 WIEN
 REUMANNSTRASSE 67, 1190 WIEN
 +43(0)64 308 06 79 + 43(0)690 27 65
 office@architekt.moosmann.com

Engel Lucken 6, 1100 Wien
 06.05.2024
 M 1:100