

Dumreichergasse, 1220 Wien | Haus | Objektnummer: 1570

Lobau - Einfamilienhaus mit großzügigem, top gepflegtem Garten - U2 Nähe Aspern!



Ihr Ansprechpartner

Markus Schafroth

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

| sm@mm-immo.at

| www.mm-immo.at

Lobau - Einfamilienhaus mit großzügigem, top gepflegtem Garten - U2 Nähe Aspern!



Beschreibung

Lobau - Einfamilienhaus mit großzügigem, top gepflegtem Garten - U2 Nähe Aspern!

Es handelt sich um ein ruhig gelegenes, gut geschnittenes, 2012 saniertes ca. 190m² - inkl. ca.65m² Untergeschoß - großes auf zwei Wohnebenen angelegtes Wohnhaus, mit 6 zentral begehbaren Zimmer, Terrassen, sowie Balkon, eingebettet in einen sehr weitläufigen Garten, in unmittelbarer Nähe zum Nationalpark Donauauen Lobau, mit zahlreichen Bade- und Freizeitmöglichkeiten. Die öffentliche Verkehrsanbindung mit U2 Aspern, sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in Aspern bzw. Esslingen, bieten Alles für eine sehr gute Nahversorgung. Das Einfamilienhaus, wurde 2012 bzw. 2015 saniert und verfügt über neue, hochwertige Fenster, zumeist 4fach Verglasung, wärmegeämmte Fassade, Gas Zentralheizung, Wohnküche u.v.m. Ursprüngliches BJ ca.1964. Das Haus verfügt über sehr angenehme Raumhöhen von zumeist bis zu 2,70m.

Erdgeschoss ca.61m²:

- Vorraum, zentral
- Wohnbereich ca. 38m² hell, extrem angenehme Atmosphäre, Essbereich, Wohnküche; offen zum Süd-Garten , mit großen Holzfenstern -4fach Verglasung- zum Garten und Terrasse und direktem Ausgang auf die Terrasse und in den herrlich angelegten weitläufigen Garten.
- Zimmer
- Toilette
- Abgang zum Keller
- Abgang in das

Obergeschoß ca. 61m²:

- Zimmer mit Ausgang zum gartenseitigen Balkon
- Zimmer mit Ausgang zum gartenseitigen Balkon
- Zimmer mit Ausgang zum gartenseitigen Balkon
- Zimmer
- Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken
- Toilette

Kellergeschoss ca. 65m² und Raumhöhen von bis zu ca. 2,50m

- Hobbyraum
- Lagerraum
- Technikraum mit einer Gaszentralheizung ca. 2015
- Lagerraum

Garage ca. 26,6m² durchgehend zum Garten

Insgesamt eine idyllische Liegenschaft mit hohem Wohnwertgefühl und zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten. Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr Markus Schafroth gerne unter +43 676 341 86 91 zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 940 m²
 Wohnfläche: ca. 125 m²
 Nutzfläche: ca. 190 m²
 Gartenfläche: ca. 800 m²
 Kellerfläche: ca. 65 m²
 Terrassenfläche: ca. 15 m²
 Balkonfläche: ca. 10 m²

Zimmer: 6
 Bäder: 1
 WCs: 2
 Abstellräume: 1
 Gärten: 1
 Keller: 1
 Terrassen: 1
 Balkone: 1
 Garagen: 1

Nutzungsart: Wohnen
 Eigentumsform: Alleineigentum
 Heizung: Zentralheizung

Lärmpegel: absolute Ruhelage
 Bauart: Neubau
 Zustand: gepflegt
 Baujahr: 1964
 Letzte Sanierung: 2012

Energieausweis
 HWB: 48 kWh/m²a
 fGEE: 0,75

Ausstattung

Befuerung: Gas
 Ausblick: Grünblick

WCs: Getrennte Toiletten, Gäste-WC

Preisinformationen

Kaufpreis: 948.000,00 €

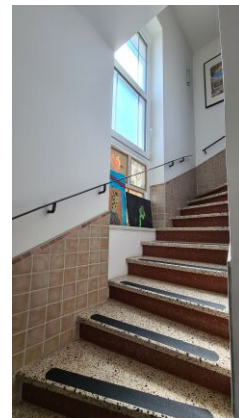
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
 Grunderwerbsteuer: 3,5 %
 Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos





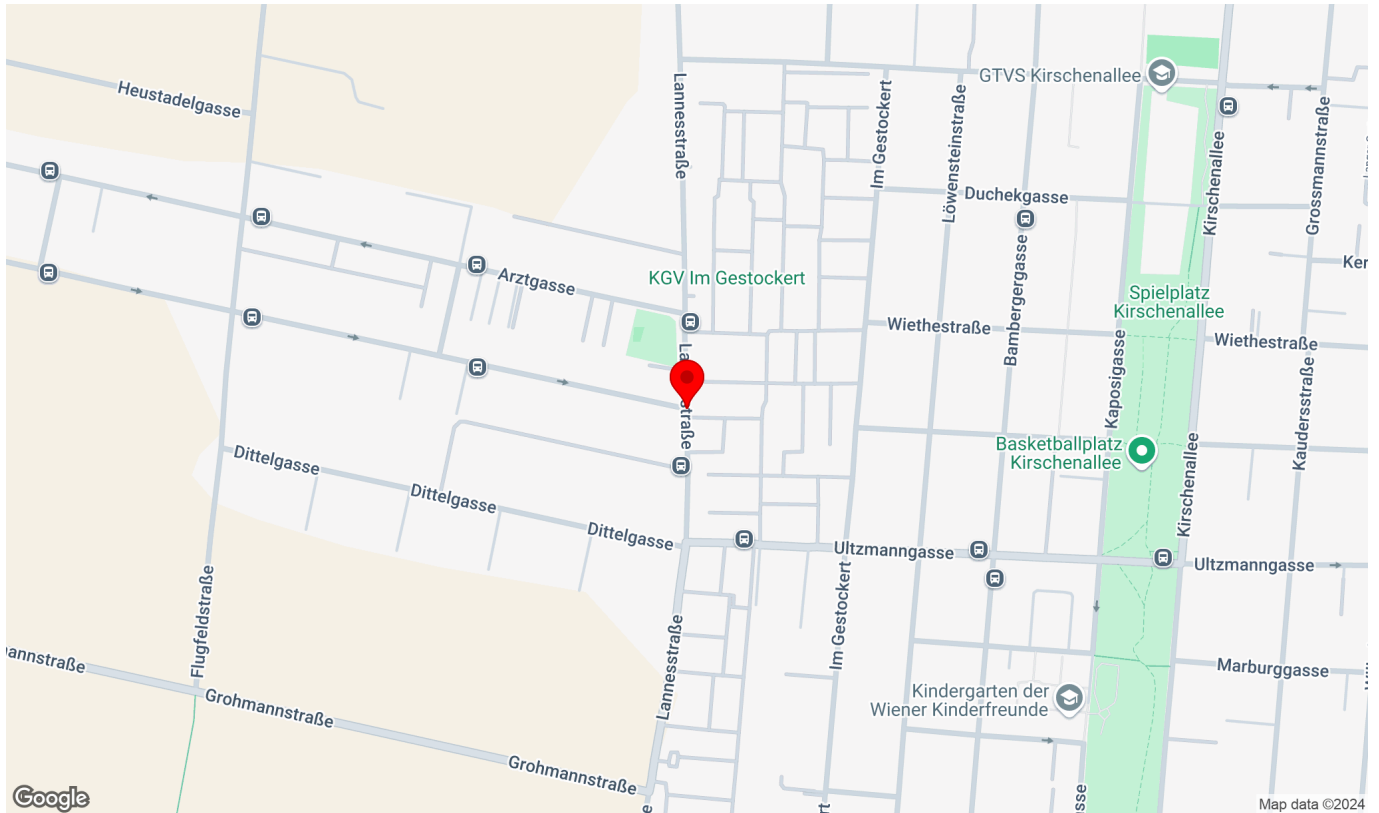






Lage

Dumreichergasse, 1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	3.750 m

Nahversorgung

Supermarkt	750 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	2.500 m
Bahnhof	2.250 m
Autobahnanschluss	4.750 m

Kinder & Schulen

Schule	750 m
Kindergarten	750 m
Universität	1.250 m
Höhere Schule	1.750 m

Sonstige

Geldautomat	2.000 m
Bank	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	2.000 m

Plan

