

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](mailto:sm@mm-immo.at)

| [www.mm-immo.at](http://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. 190m<sup>2</sup> - inkl. ca.65m<sup>2</sup> 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, wärme gedämmte 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.61m<sup>2</sup>:

- Vorraum, zentral
- Wohnbereich ca. 38m<sup>2</sup> hell, extrem angenehme Atmosphäre, Essbereich, Wohnküche; offen zum Südgarten, 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. 61m<sup>2</sup>:

- 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. 65m<sup>2</sup> und Raumhöhen von bis zu ca. 2,50m

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

Garage ca. 26,6m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 125 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche: ca. 190 m<sup>2</sup>  
 Gartenfläche: ca. 800 m<sup>2</sup>  
 Kellerfläche: ca. 65 m<sup>2</sup>  
 Terrassenfläche: ca. 15 m<sup>2</sup>  
 Balkonfläche: ca. 10 m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>a  
 fGEE: 0,75

## Ausstattung

Befuerung: Gas  
 Ausblick: Grünblick

WCs: Getrennte Toiletten, Gäste-WC

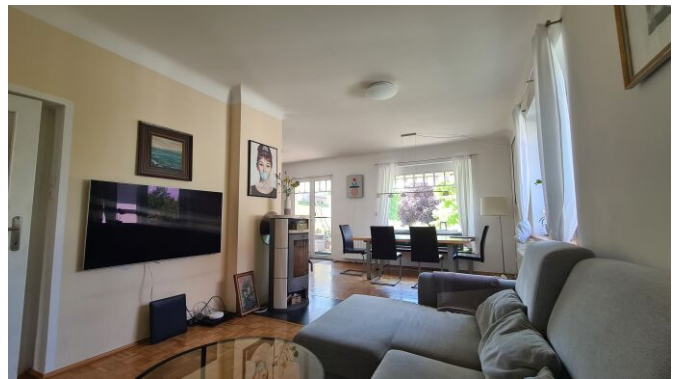
## Preisinformationen

Kaufpreis: 948.000,00 €

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



Weitere Fotos

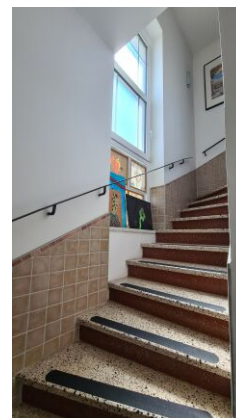










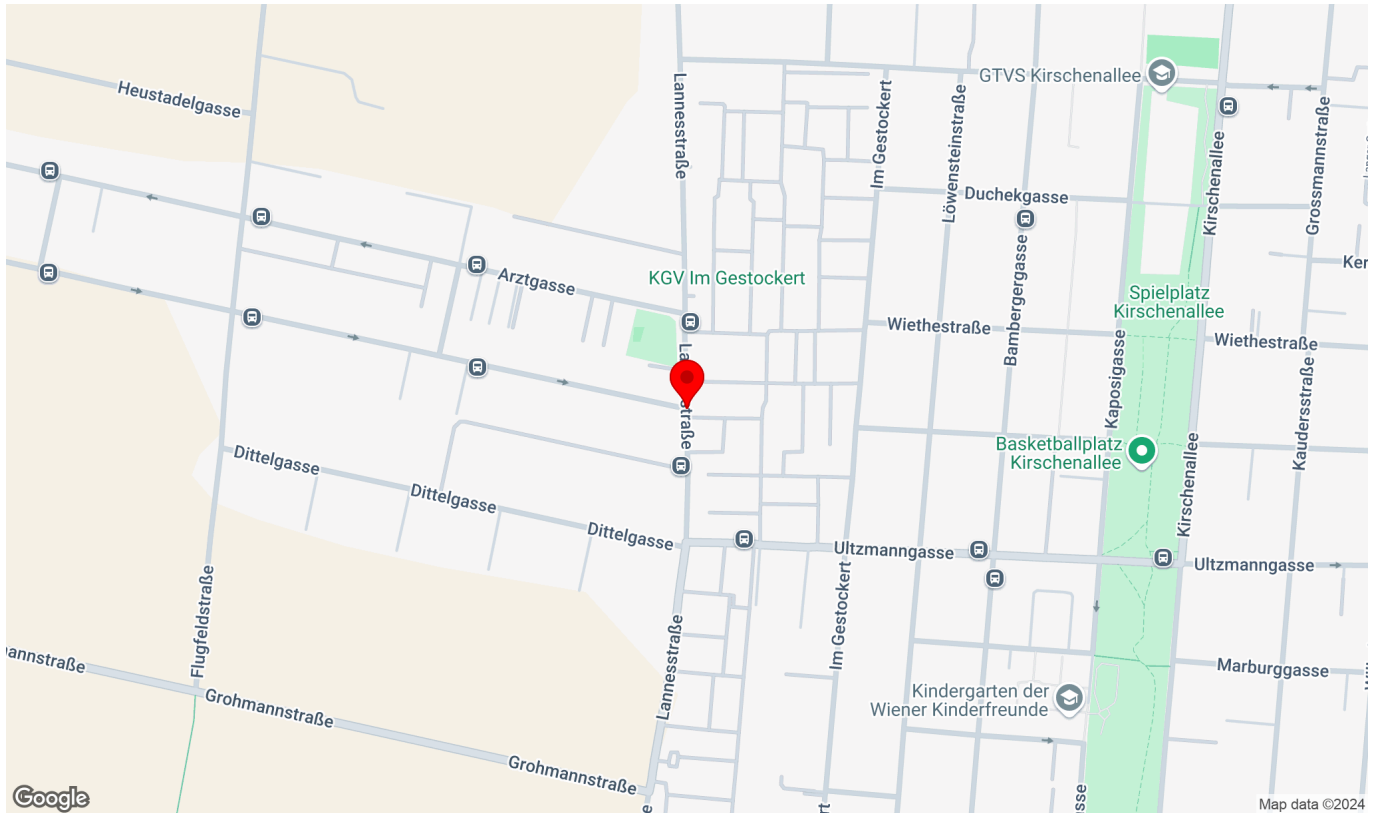






# Lage

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

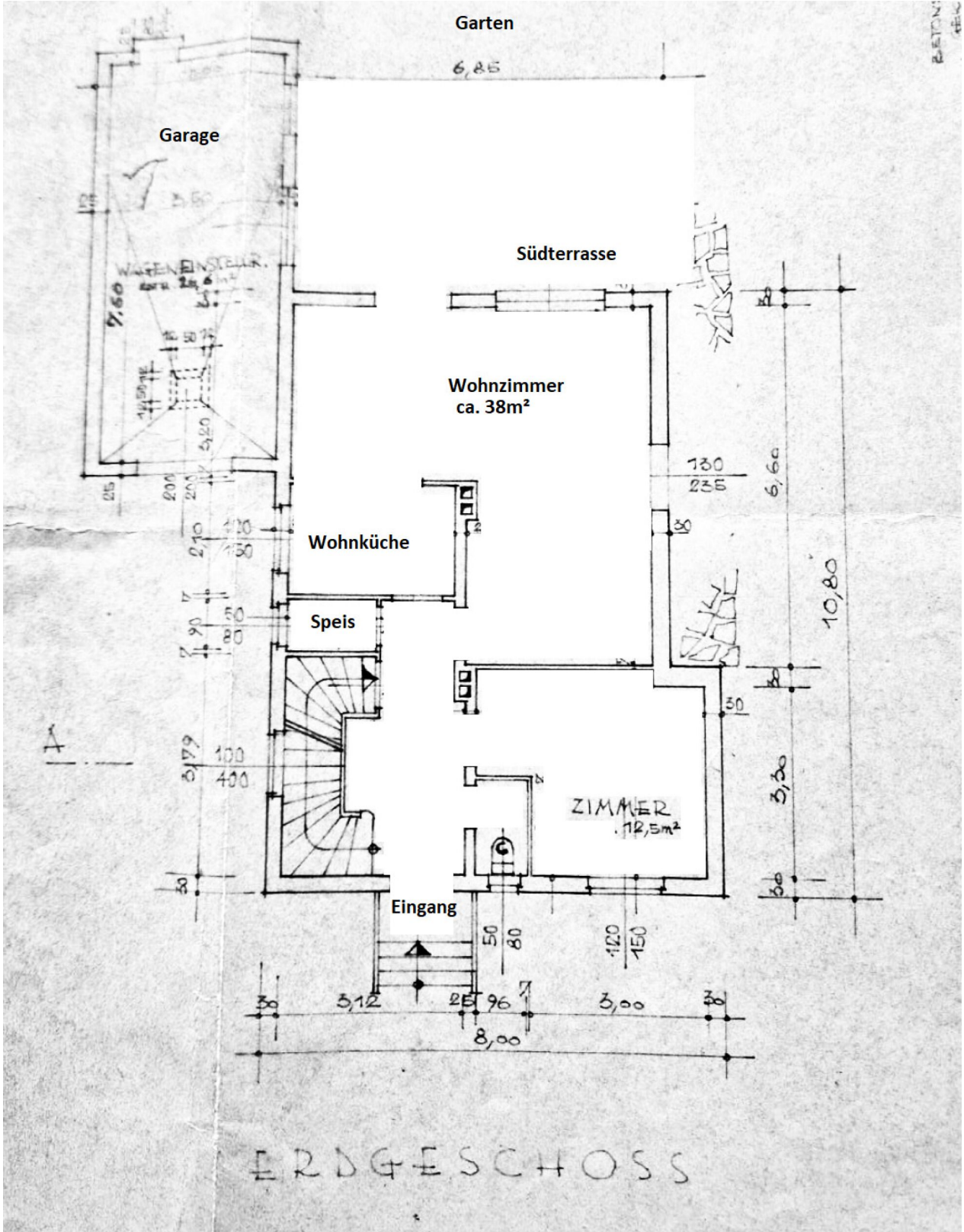
Schule	750 m
Kindergarten	750 m
Universität	1.250 m
Höhere Schule	1.750 m

### Sonstige

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



Plan







Plan

