



SMK Immo Treuhand GmbH
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Harald Panek

☎ +43 676/3600036

✉ harald.panek@smkimmo.at



Ein oder auch Zweifamilienhaus in verkehrsberuhigter
Grünlage

Datum: 20. 05. 2024



Überblick

Objektnummer:	2417/8938
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 21.,Floridsdorf
Ort:	Wien
Nähe:	Kürschnergasse
Lage:	Stadtrand
Beziehbar ab:	1-3 Monate

Kosten

Kaufpreis: € 475.000,00

Beschreibung

Dieses geräumige und mit sehr viel Liebe zum Detail geplante Eigenheim sucht neue Eigentümer und bietet den neuen Bewohnern ein komfortables Wohnen und einen idyllischen großen Garten mit Pool.

Das gemütliche Haus befindet sich in sonniger Grünruhelage und besticht durch ein großzügiges Layout auf einer Etage, ist voll unterkellert, mit Garage für zwei Fahrzeuge, Gaszentralheizung, Gemeindewasser und eigenes Hauswasserwerk für Garten und Pool.

Großes Familienhaus oder auch zwei getrennte Wohneinheiten oder auch Wohnen und Arbeiten – hier ist alles möglich. Das sonnige Grundstück ist ostseitig ausgerichtet und der große, gepflegte Garten lädt zum Entspannen ein.

Einiges ist noch verbesserungswürdig oder nicht mehr zeitgemäß, aber sofort beziehbar.



Flächen

Wohnfläche:	138,00 m ²
Grundstücksfläche:	873,00 m ²
Kellerfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Schlafzimmer:	3
WC's:	2

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1978
Etagen gesamt:	1
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,
Zustand:	Gut

Ausstattung

Stellplätze in Garage:	1,00
Unterkellert:	Ja
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja

Heizung

Heizung:	Gas
Zentralheizung (Gas):	Ja
fGEE Wert:	2.12
fGEE Klasse:	D
Heizwärmebedarf:	212.5 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	F

Öffentliche Verkehrsmittel, Radwege und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar, mit direkter Anbindung in die Innenstadt.

Pachtgrundstück der Gemeinde Wien. Die nächsten 10 Jahre beträgt die jährliche Pacht € 736,42, dann wird sie wieder auf 60 Jahre verlängert und die Pacht erhöht sich auf ca. € 17.640,- im Jahr.

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Panek, Tel.: 0676/3600036, E-Mail: harald.panek@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

WWW.SMKIMMO.AT

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/details/8938



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Meine Immobilie im Erbfall?
Unterstützung vom Immobilienexperten

Immobilien-Experten



Vertrauen!

Verlässlichkeit für Generationen: Ihr regionaler Immobilienexperte berät und unterstützt Sie auch in Sachen Erbfall bei Ihrer Immobilie!

www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK **SMK Immo Treuhand GmbH**

Echter Mehrwert!
Experten-Immobilien-Vermarktung

KAUFE MICH!
Wir verkaufen gerne auch Ihre Immobilie **ERFOLGREICH!**

www.smkimmo.at

Ihre Immobilie verdient unsere Experten-Leistung: Über 3.150 erfolgreich vermittelte Immobilien, über 22 Jahre Erfahrung - auf uns ist Verlass!

www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand ^{GmbH}

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

