



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



Schöner Wohnen nahe U1 Station Leopoldau!

Datum: 05. 10. 2024



Überblick

Objektnummer:	2417/9092
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 21.,Floridsdorf
Ort:	Wien
Nähe:	Kürschnergasse
Lage:	Stadttrand
Beziehbar ab:	1-3 Monate

Kosten

Kaufpreis: € 449.000,00

Flächen

Beschreibung

Dieses geräumige, und mit sehr viel Liebe zum Detail geplantes 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 laden zum Entspannen ein. Einiges ist noch verbesserungswürdig oder nicht mehr zeitgemäß, aber sofort beziehbar.

Öffentliche Verkehrsmittel, Radwege und diverse



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

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 wieder auf 60 Jahre verlängert und die Pacht erhöht sich auf ca. € 17.640,-.

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.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 212.5 kWh/(m²a) Klasse

Heizwärmebedarf: FFaktor Gesamtenergieeffizienz: 2.12 Klasse

Faktor Gesamtenergieeffizienz: D

Weblink: smkimmo.at/immobilien/details/9092



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

SMK Immo Treuhand GmbH

Nervenkitzel gibt es nur bei den anderen.

Wir sind für Sie da!

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

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 Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand ^{GmbH}

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

