

Reihenmittelhaus mit Blick auf Weinberge!

Objekt: FI - 546 • Neustift am Walde 49 • 1190 Wien



Daten im Überblick

PLZ	1190
Ort	Wien
Straße	Neustift am Walde
Hausnummer	49
Land	Österreich
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenhaus
Kaufpreis	650.000,00 €
Wohnfläche.	ca. 122 m ²
Nutzfläche	ca. 140 m ²
Fläche Terrassen	ca. 20 m ²
Grundstücksgröße	ca. 128 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl WC	2

ImmoNr	FI - 546
Stellplätze	1 Garage
Freifläche	Terrasse, Gartenanteil
Befuerung	Gas
Heizungsart	Radiatoren
Bad	Wanne, Einzellwaschtisch
WC	separat, im Bad, Handwaschbecken
Baujahr	1972
Zustand	Renovierungsbedürftig
Heizwärmebedarf	186,4 kWh/(m ² a)
Heizwärmebedarf	F
fGEE	3,84
fGEE	G

Beschreibung

Genießen Sie die Natur und die Vorteile des Stadtlebens!

Zum Verkauf kommt ein Reihemittelhaus in ruhiger Wohngegend in Neustift am Walde. Mit einer Nutzfläche von ca. 140 m² - verteilt auf drei Geschosse - bietet dieses Haus genügend Platz, um Ihr neues Zuhause nach Ihrer familiären und beruflichen Situation zu gestalten.

Aufgrund leichter Hanglage ergibt sich eine ungewöhnliche Raumaufteilung. Der Eingangsbereich liegt im Erdgeschoß, wodurch sich in den Wohnräumen in den Obergeschoßen ein traumhafter Blick auf die umliegenden Weinberge und den Wienerwald eröffnet.

Die gemütliche Terrasse ist uneinsehbar und der anschließende Garten führt direkt ins Grüne.

Zur Immobilie gehört ebenso eine komfortable Garage.

Lage

Der 19. Bezirk Wiens ist bekannt für seine ruhigen Straßen, grünen Parks, erstklassige Infrastruktur und öffentliche Anbindung. Die Lage besticht durch ihre Nähe zu großzügigen Grün- und Erholungsflächen mit weitläufigen Spazierwegen und Weinbergen. Zahlreiche Heurigenlokale laden zum Genießen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Buslinien 35A und 39A, die einen raschen Anschluss zur U-Bahnlinie U4 (Heiligenstadt) oder zur S-Bahn (Oberdöbling, Krottenbachstraße) gewährleisten. Innerhalb kürzester Zeit gelangt man somit in die Wiener Innenstadt bzw. zu anderen zentralen Verkehrsknotenpunkten Wiens.

Ausstattung Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in gutem Zustand, benötigt jedoch Renovierungsarbeiten, um das volle Potenzial dieses Hauses auszuschöpfen. Da es keine tragenden Innenwände gibt, können die Räume ganz nach individuellen Vorstellungen offen oder neu angelegt werden.

Raumaufteilung:

EG:

- Eingangsbereich

- Garderobe, Stauraum
- Garage

1. OG:

- Schlafzimmer
- Bad mit WC und Wanne
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Schrankraum

2. OG:

- großes Wohnzimmer mit Ausgang auf Terrasse und Garten
- Esszimmer mit Ausblick auf den Wienerwald und Weinberge
- Küche
- Bad mit WC und Dusche

Sonstige Angaben

Kaufpreis: € 650.000,-

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung mit unserem Kooperationspartner.

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis.....3,5%
- Grundbuchseintragungsgebühr..... 1,1%
- Vermittlungsprovision (inkl.20%USt.)..... 3,6%
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Impressionen



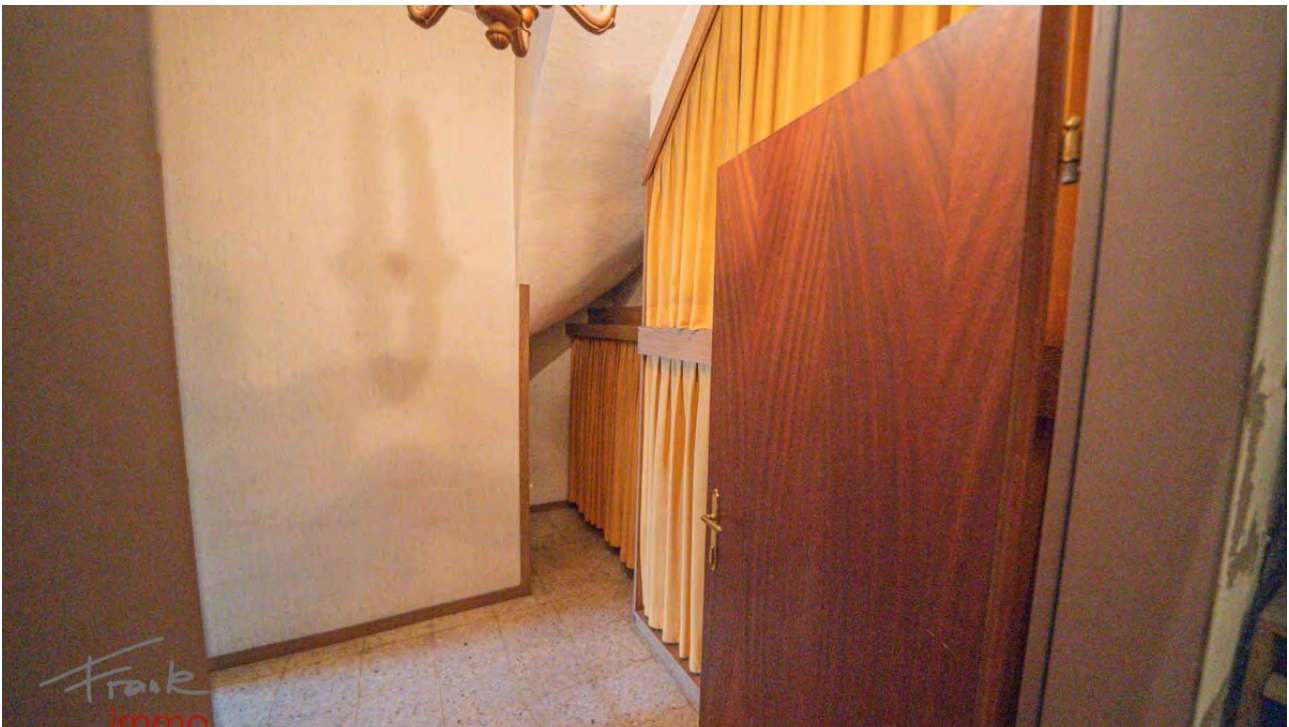
Aussenansicht



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Stauraum



Stauraum



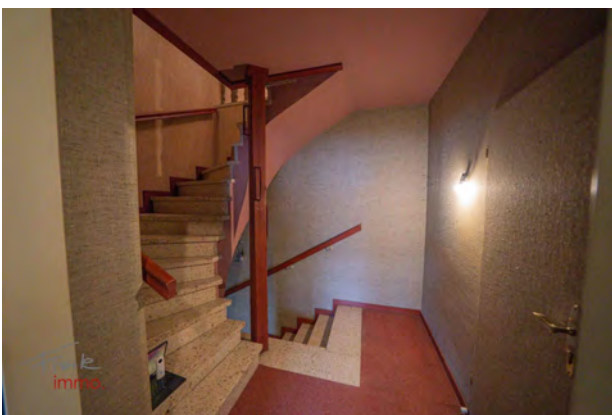
Stauraum



Stauraum



Vorraum



Vorraum



Bad



Bad



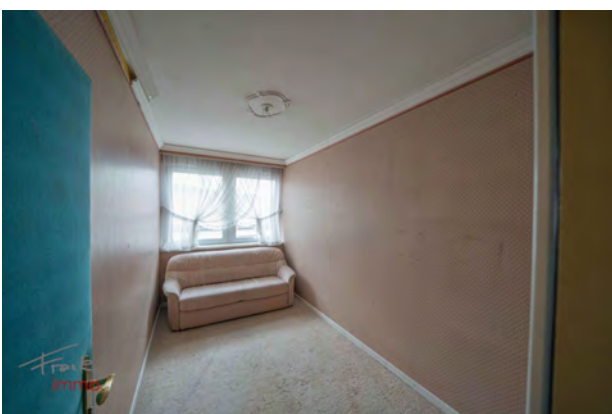
Schrankraum



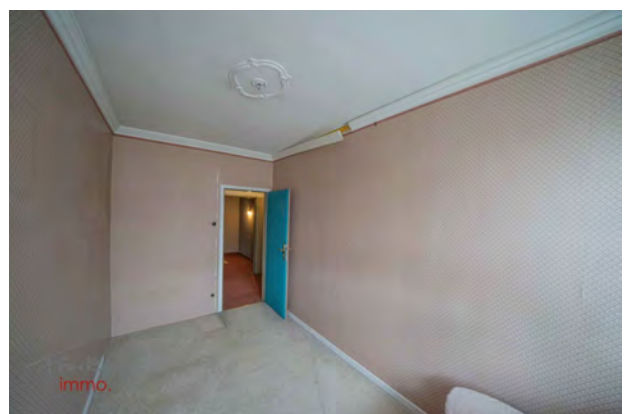
Schrankraum



Schrankraum



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



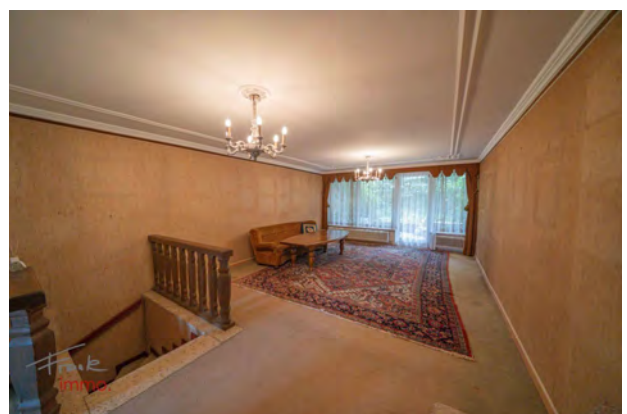
Aufgang OG



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



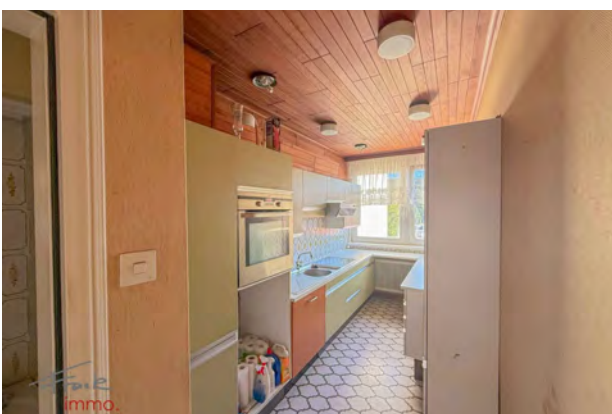
Bad OG



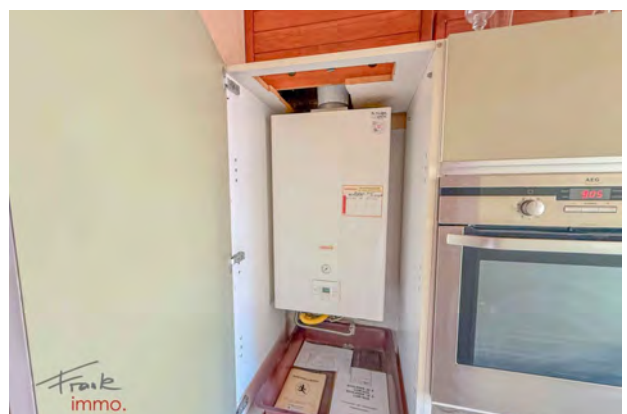
Bad



Küche



Küche



Therme



Esszimmer



Esszimmer



Terrasse



Terrasse



Ausblick Weingärten

Grundriss



Vermartungsplan UG

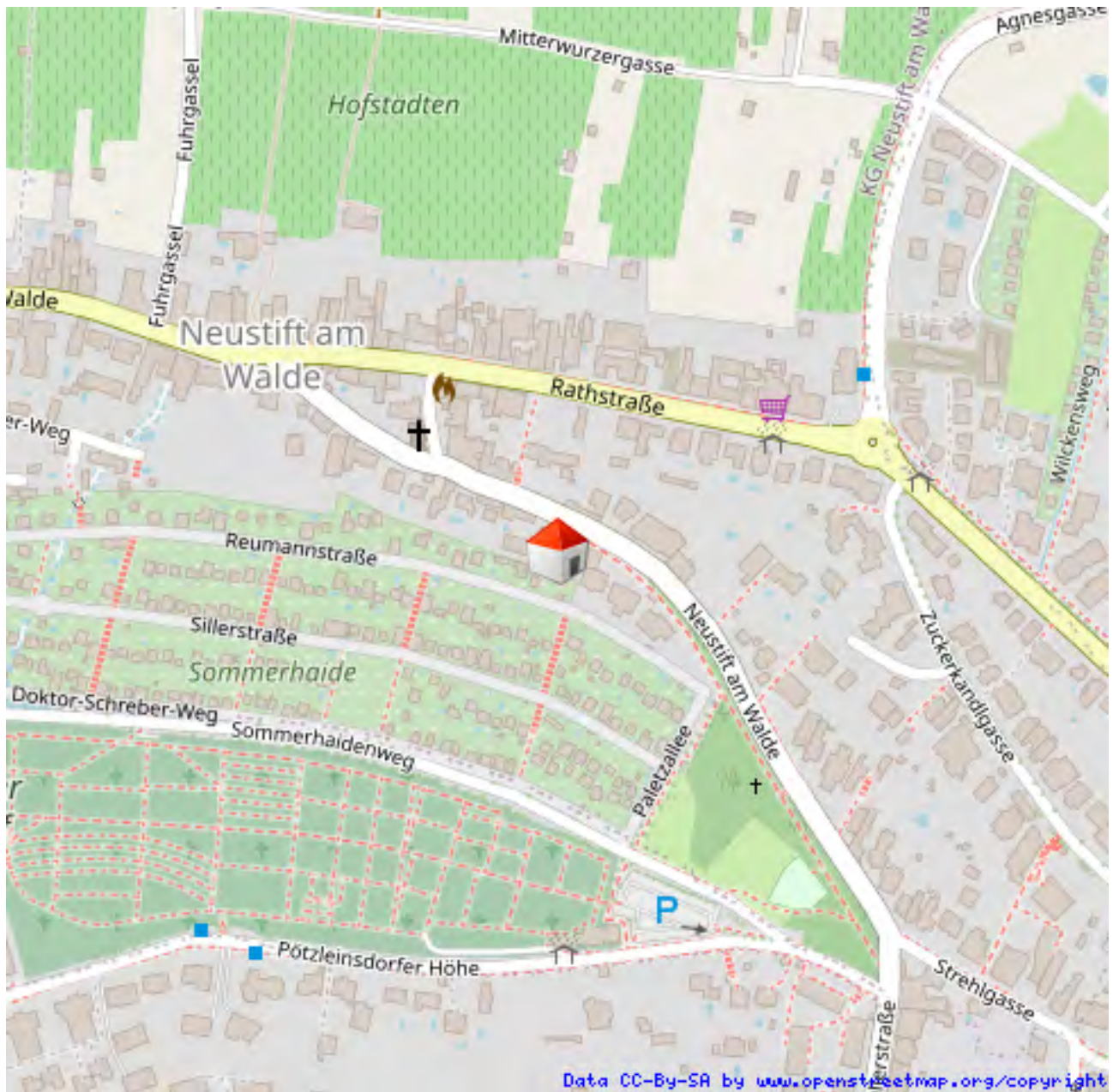


Vermartungsplan EG



Vermartungsplan OG

Lageplan



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Frank
Frank Immobilien GmbH
Hauptstraße 8
2484 Landegg

Mobil: 069915041210

E-Mail: office@frankgroup.at

Web: www.frankgroup.at

Rechtshinweis

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben der/des Verkäufer/s oder Vermieter/s. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer sind vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und entbindet nicht von unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Alle im Exposé dargestellten Bilder, Fotografien und grafischen Darstellungen unterliegen dem Urheberrecht der Frank Immobilien GmbH. Eine Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet.