

# Traumhaftes Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus, zentrale Lage, 1220 Wien!

---

## Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner  
Telefon: +43 699 / 1888 9888  
EMail: ae@vitaless-wohnen.at



## Objektdaten

Objektnummer: 1760/245  
Adresse: Wien 22., Donaustadt; 1220 Wien  
Baujahr: ca. 1985  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 162,50  
fGEE: 2,14  
Fläche: ca. 153 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 4  
Heizung: Pellets, Zentralheizung, Konvektor/Radiator

## Preise

Kaufpreis: € 786.000,00  
Summe BK inkl. USt.: € 230,00  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

### **Sehr schöne, ruhige und grüne Einfamilienhaussiedlung, exzellente Erreichbarkeit, Top-Infrastruktur!**

Dieses Haus besteht im Erdgeschoss aus einem Windfang mit Zugang ins OG, einer großen Diele + Abstellraum, einer großen Küche, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, einem Schlafzimmer und einem Bad mit WC. Im Dachgeschoss befinden sich eine große Diele, 2 Zimmer, eine kleine Küche und ein Badezimmer mit WC. Weiters ist das Haus vollunterkellert mit 4 Räumen.

Das Haus ist in gutem Zustand und hat eine ausgezeichnete Lage.

Beheizt wird das Haus mit einer Pelletsheizung.

Elektrobefund wird gerade erstellt.

Die Betriebskosten betragen laut Verkäufer ca. Euro 230,- im Monat.

Die U1 (Station Kagraner Platz), die Buslinien A25, A27, A31 sowie die Straßenbahnlinie 26 und die Schnellbahnstation sind fußläufig schnell erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die alte Donau und die Donauinsel, welche Erholung ermöglicht.

Auch den Kagraner Platz erreichen Sie zu Fuß in ca. 15-20 Minuten. die Gegend ist auch für Radfahrer ein Paradies, Radweg führt fast am Haus vorbei.

Ob Kindergarten, Volksschule, höhere Schulen, tolle Restaurants, Ärzte oder die sehr gute Infrastruktur, es ist alles sehr schnell

erreichbar. Machen Sie sich selbst ein Bild.

Infrastruktur / Entfernung:

Apotheke < 600 m  
Krankenhaus < 2,6 Km  
Kindergarten < 240 m  
Volksschule < 250 m  
Supermarkt < 480 m  
Theresa Tauscher Park < 500 m  
U-Bahn < 500 m

**Kaufpreis: Euro 786.000,-**

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vital-es-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: HWB: 162,5 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE: 2,14.

## Weitere Bilder



P1013279



20230418\_143453\_\_002\_



20230418\_143601\_\_002\_



20230418\_143529\_\_002\_



20230418\_150016\_\_002\_



20230418\_150056\_\_002\_



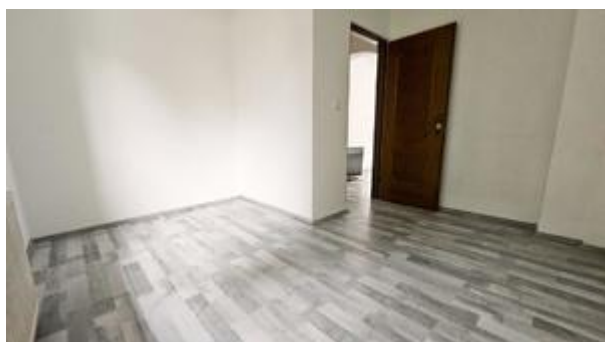
P1013225



20230418\_150115\_\_002\_



20230418\_150133\_\_002\_



20230418\_150201\_\_002\_



P1013233-h



20230418\_151429\_\_002\_



20230418\_151445\_\_002\_



20230418\_151506\_\_002\_



20230418\_151534\_\_003\_



20230418\_151604\_\_002\_



20230418\_151656\_\_003\_



20230418\_151728\_\_002\_



20230418\_151747\_\_002\_



20230418\_151806\_\_002\_



20230418\_151908\_\_002\_



20230418\_152019\_\_002\_



20230418\_152052\_\_002\_



20230418\_152155\_\_002\_



20230418\_143843\_\_002\_



20230418\_144133\_\_002\_



P1013216