






## Schönes & Pflegeleichtes Einfamilienhaus auf einem Eckgrund Wohnfl.: 152 m<sup>2</sup> Nähe Junge Reiter Elite

 3723/2154


Objektnr.

 ca. 2014


Baujahr

 152 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 315 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 5,5

Zimmer

## Die Immobilie

Zum Verkauf gelangt ein ca. 2016 errichtetes und 2020 renoviertes Einfamilienhaus in Essling.

Das Haus befindet sich auf einem 314 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Eigengrund) und verfügt über 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Auf zwei Etagen verteilt finden Sie eine Wohnküche, 4 Schlafzimmer, zwei Bäder und zwei Abstellräume. Durch das ferngesteuerte Tor können Sie das Grundstück befahren, je nach Größe der PKWs wäre für 1 - 2 Fahrzeuge Platz am Grundstück.

bDie Eckdaten/bGröße: 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Grundstücksgröße: 314 m<sup>2</sup>

Zimmeranzahl: 5

Bäder: 2

Toiletten: 2

Heizungsart: Gas

Fenster: 2fach verglast

bDie Raumaufteilung

Erdgeschoss/b- Vorraum

- Geräumige Wohnküche - mit Ausgang auf die Terrasse (der Küchenbereich ist verflies) -
- Schlafzimmer
- Abstellraum (Technikraum)
- modernes Badezimmer mit einer Regenwalddusche, Toilette und Tageslichtfenster

bObergeschoss/b- Drei Zimmer

- modernes Bad mit Wanne, Dusche & Toilette und Tageslichtfenster
- Gang
- Abstellraum

bUnter Bilder & weitere Dokumente finden Sie die Pläne. (Die Bilder wurden gemacht, bevor vermietet wurde)/b

bArchitektur & Ausstattung/bAls Farben für die Aussenfassade und den Zaun wurden weiß & Anthrazit gewählt. Die Bäder sind sehr modern gestaltet, zwei moderne Bäder in verschiedenen Stilen begeistern die zukünftigen Bewohner des Hauses. Desweiteren verfügt das Haus über elektrische Außenjalousien & eine Videogegensprechanlage. Bei der Auswahl der Sockelleisten wurden moderne, hohe Sockelleisten gewählt. Das Treppengeländer ist aus Glas und die Treppen sind mit LEDs beleuchtet. Außerdem befindet sich auf dem Dach eine Solarpaneele.

bDie wichtigsten Highlights auf einen Blick/bEinfamilienhaus auf Eigengrund in Wien

Praktische Raumaufteilung auf 2 Etagen

Massivbau mit klassischem Satteldach

Gepflasterte Einfahrt & Zugang

Elektrisches Tor (Einfahrt)

Große und offen gestaltete Wohnküche mit reichlich Platz für die ganze Familie

Ein bis zwei PKW-Abstellplätze am Grundstück  
In jedem Geschoss befindet sich ein modernes Badezimmer mit Toilette

Infrastruktur/Direkt vor dem Haus befindet sich eine Bus-Station der Autobuslinie 98A. Auf der Esslinger Hauptstraße befindet sich außerdem eine 88A und eine 26A Bus-Haltestelle. Die U-Bahn-Linie U2 erreichen Sie mit den genannten Autobuslinien.

Für Einkäufe finden Sie auf der Eßlinger Hauptstraße oder im Marchfeldcenter eine große Auswahl an Supermärkten und Geschäften des täglichen Bedarfs.

In der Umgebung:

- Junge Reiter Elite
- Baden-Powell Platz
- Marchfeld Center

Kaufpreis: 990.000,-

Betriebskosten: ca. 93,- / monatlich

Kaufnebenkosten/3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar 20 % MwSt.

? % Vertragserrichtungskosten 20 % MwSt.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Angelo Dzakula unter 43 664 524 95 15 oder office@cyh.at gerne zur Verfügung.

CatchYourHome Immobilien GmbH

Because home is not a place, its a feeling./iwww.cyh.at

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien

Telefon: 43 664 524 95 15

Email: office@cyh.at

tr

td colspan="4">Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

/td

/tr

tr

tdHeizwärmebedarf:/td

td49.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdKlasse Heizwärmebedarf:/td

tdB/td

td/td  
td/td  
/tr  
tr  
tdFaktor Gesamtenergieeffizienz:/td  
td1.04/td  
td/td  
td/td  
/tr  
tr  
tdKlasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:/td  
tdC/td  
td/td  
td/td  
/tr  
/table

## Flächen

Wohnfläche	<b>152 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>315 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>5,5</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Separate WCs	<b>2</b>
Stellplätze	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Freiplatz</b>
Außenstellplätze	<b>2</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>ca. 2014</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab **nach Vereinbarung**

## Ausstattung

Heizungsart **Zentralheizung**  
Befeuerung **Gas**

## Preise

Kaufpreis **990.000 €**  
Käuferprovision **3.00 %**  
MwSt.-Satz **20 %**  
Nettorendite (% , ist) **2,91**

## Energieausweis

Energieausweis-Art **Bedarf**  
HWB-Wert **49,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
HWB-Klasse **B**  
fGEE-Wert **1,04**  
fGEE-Klasse **C**  
Primärenergieträger **Gas**

## Impressionen

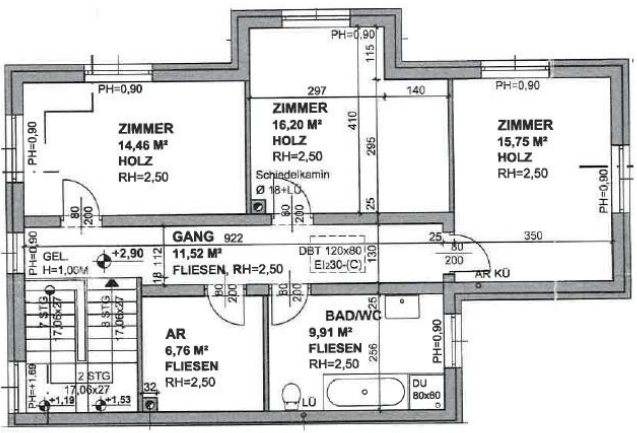
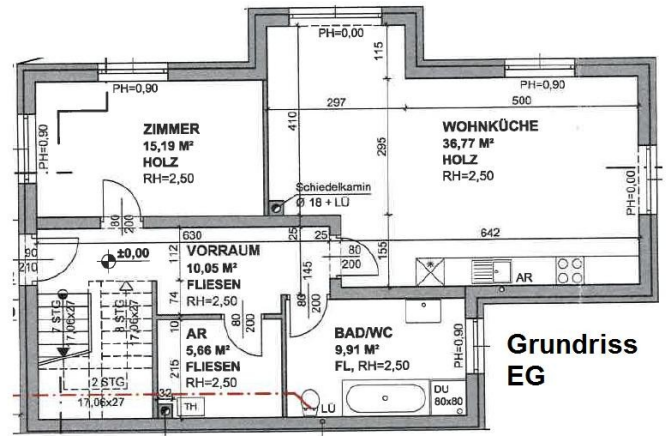












GRUNDRISS 1.OG

## Kontakt

Angelo Dzakula



Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**

E-Mail **office@cyh.at**  
Telefon **+43 1 720 12 92 11**  
Mobil **+43 664 524 95 15**  
Weitere Informationen **www.cyh.at**