Schönes & Pflegeleichtes Einfamilienhaus auf einem Eckgrund Wohnfl.: ca. 152 m² - 5 Zimmer Nähe Junge Reiter Elite

3723/2154	ca. 2014	152 m²	315 m²	5,5
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Zum Verkauf gelangt ein ca. 2016 errichtetes und 2020 renoviertes Einfamilienhaus in Essling.
Das Haus befindet sich auf einem ca. 314 m² großen Grundstück (Eigengrund) und verfügt über ca. 152 m² 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/bWohnfläche : ca. 152 m²
Grundstücksgröße: ca. 314 m²
Zimmeranzahl: 5
Bäder: 2
Toiletten: 2
Terrasse: ca. 12 m²
Heizungsart: Gas (Kombitherme)
Fenster: 2fach verglast

bDie Raumaufteilung
Erdgeschoss/b- Vorraum
- Geräumige Wohnküche - mit Ausgang auf die Terrasse
- Schlafzimmer oder Arbeitszimmer
- Abstellraum (Technikraum)
- modernes Badezimmer mit einer Regenwalddusche, Toilette und Tageslichtfenster

bObergeschoss/b- 3 Zimmer
- modernes Bad mit Wanne, Dusche & Toilette und Tageslichtfenster
- Gang
- großer Abstellraum

bUnter Bilder & weitere Dokumente finden Sie die Pläne. (Die Bilder wurden kurz nach der Sanierung gemacht)/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

bInfrastruktur/bDirekt 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

bKaufpreis:/b 990.000,-
Betriebskosten: ca. 93,- / monatlich

bKaufnebenkosten/b3,5% 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
iBecause 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.attable
tr
td colspan"4"Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
/td
/tr
tr
tdHeizwärmebedarf:/td
td49.7 kWh/(m²a)/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	**152 m²**
Grundstücksfläche	**315 m²**
Zimmer insgesamt	**5,5**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**2**
Stellplätze	**2**
Stellplatzart	**Freiplatz**
Außenstellplätze	**2**
Terrassen	**1**
Balkon-/Terrassenfläche	**12 m²**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**ca. 2014**
Zustand	**gepflegt**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**nach Vereinbarung**

Ausstattung

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

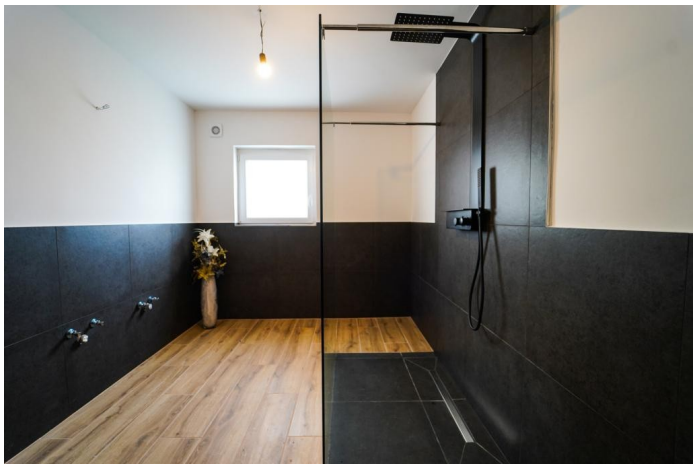
Preise

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

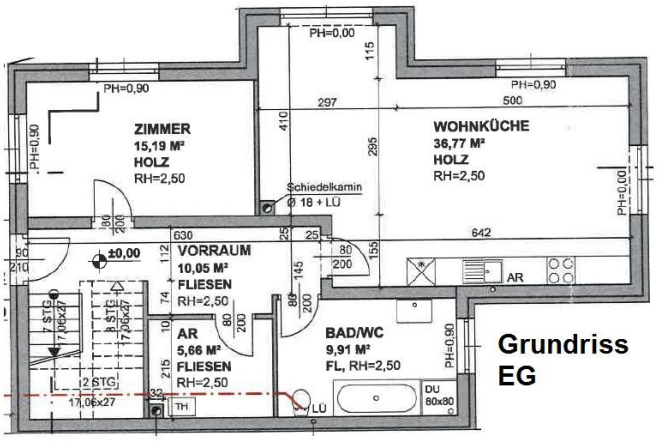
Energieausweis

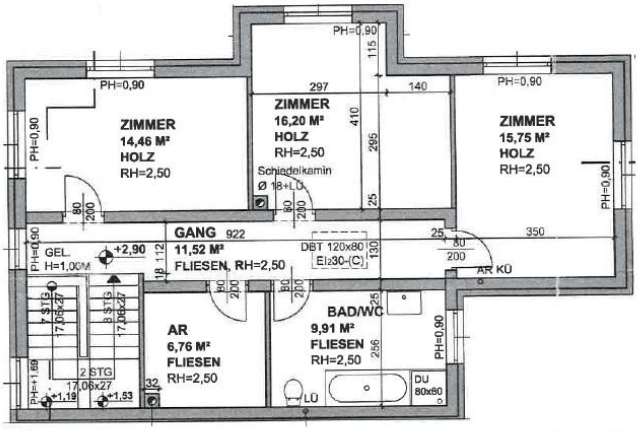
Energieausweis-Art	**Bedarf**
HWB-Wert	**49,70 kWh/(m²*a)**
HWB-Klasse	**B**
fGEE-Wert	**1,04**
fGEE-Klasse	**C**
Primärenergieträger	**Gas**

Impressionen



Schönes & Pflegeleichtes Einfamilienhaus auf einem Eckgrund Wohnfl.: ca. 152 m² - 5 Zimmer Nähe Junge Reiter Elite





GRUNDRISS 1.OG

Kontakt

Angelo Dzakula

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

Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

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