HAUS IN DÖBLING



Objekt-Nr:2010/0004

1190 Wien

Wohnfläche: ca.135,00 m²
Grundfläche: ca.590,00 m²
Gesamtfläche: ca.176,00 m²
7 Zimmer

Balkon:16,00 m²

Kaufpreis:€ 450.000,00

BESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt eine Liegenschaft in idealer Lage. Komplett ruhig, aber zentral mit sehr guten Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, perfekter Verkehrsanbindung und ausreichenden Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung durch den nahen Hugo Wolf Park, aber natürlich auch den Wienerwald. Schulen, Kindergärten und vieles mehr machen die Umgebung sympathisch für Familien, durch die Ruhelage aber auch für Paare ohne Kindern. Die Lage des Grundstückes hat Charme und Flair. Das Haus, das sich am Grundstück befindet ist in den 70er Jahren erbaut worden und ist demnach auch sanierungsbedürftig, weist aber einen schönen Grundriss vor und die Substanz des Hauses ist tadellos in Ordnung. Das Haus gliedert sich wie folgt: EG: Über einen Windfang gelangen wir ins Entré des Hauses. Von hier sind alle Räume getrennt begehbar. So gelangen wir von hier in Küche, Wohn- Essbereich, WC und zum Vorraum, welcher den Schlafbereich vom Rest des Hauses trennt. Durch diesen Vorraum sind die 3 Schlafzimmer und das Bad getrennt begehbar. Von der Garage gelangt man in den Garten des Hauses und somit zum Wohnzimmer. KG: Da die Liegenschaft eine leichte Hanglage aufweist, handelt es sich um einen Wohnkeller mit normalen Fenstern. Somit könnte hier eine eigene Einliegerwohnung geschaffen werden, die Wohn- und Schlafbereich zu bieten hat, WC und Dusche, sowie einen neutralen Bereich für Sauna, Fitnesscenter und zum Relaxen. Das Grundstück weist natürlich noch einiges an Potential auf und würde eine größere Bebauung zulassen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vom Charme der Lage und lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf.

GEBÄUDE

Geschosszahl:	2
Bauart:	Massiv
Zustand:	Gepflegt
Keller:	Teilweise unterkellert
Alter:	Neubau

GRUNDSTÜCK/UMGEBUNG

Lage:	Stadtteil
Himmelsrichtung:	Süd
Lärmbelastung:	Geringe Lärmbelästigung
Widmung:	Wohngebiet

VISIONIMMO GmbH
Hofgarten 5
A-4173 St. Veit im Mühlkreis

0664 / 1207 803

office@visionline.at





HAUS IN DÖBLING



Objekt-Nr:2010/0004

1190 Wien

Wohnfläche: ca.135,00 m²
Grundfläche: ca.590,00 m²
Gesamtfläche: ca.176,00 m²
7 Zimmer

Balkon:16,00 m²

Kaufpreis:€ 450.000,00

RÄUME

Zimmer:	7
Badezimmer:	2
Balkone:	1
Schlafzimmer:	3
Separate WCs:	1
Wohn-/Schlafzimmer:	2

ANSCHLÜSSE

Abwasser:	Kanal
Strassenanschluss:	Asphaltierte Straße
Wasser:	Wassergenossenschaft

EIGENSCHAFTEN/AUSSTATTUNG

Bad:	Dusche, Badewanne
Befeuerung:	Gas, Elektro
Boden:	Fliesen, Kunststoff, Laminat
Heizungsart:	Zentralheizung
Küche:	Einbauküche
Möblierung:	Kücheneinrichtung
Stellplatz:	Einzelgarage
Wintergarten:	Wintergarten
Verfügbar ab:	sofort

FLÄCHEN (CA.)

Balkonfläche:	16,00 m²
Gesamtfläche:	176,00 m²
Grundstücksfläche:	590,00 m²
Kellerfläche:	25,00 m²
Wohnfläche:	135,00 m²

ENERGIEAUSWEIS

Heizwärmebedarf:
76,00 kWh / m²a Klasse: B







HAUS IN DÖBLING



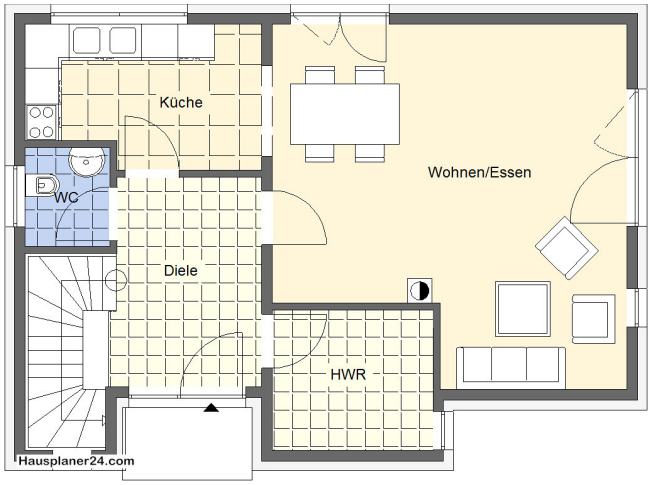
Objekt-Nr:2010/0004

1190 Wien

Wohnfläche: ca.135,00 m²
Grundfläche: ca.590,00 m²
Gesamtfläche: ca.176,00 m²
7 Zimmer

Balkon:16,00 m²

Kaufpreis:€ 450.000,00



PREISE/KOSTEN

	Brutto
Kaufpreis	€ 450.000,00