EXPOSÉ



WIEN · EINFAMILIENHAUS

Kleingartenhaus mit Eigengrund in 1110 Wien

547.000 €	78 m²	3	423 m²
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	GRUNDSTÜCK

BESCHREIBUNG

Kleingartenhaus mit Eigengrund in 1110 Wien

547.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	78 m²	Objektart	Einfamilienhaus
Grundstück	423 m²	Vermarktung	Zu Verkaufen
Zimmer	3	Objektnummer	O2100169012
Badezimmer	1	Energieklasse	G
Baujahr	1994		

Kleingartenhaus auf großzügiger Doppelparzelle im 11. Wiener Gemeindebezirk

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Kleingartenhaus auf einer großzügigen Doppelparzelle im 11. Wiener Gemeindebezirk in ruhiger Lage mit herrlichem Grünblick.

Die Liegenschaft verfügt über eine **Grundstücksfläche von 423 m²**, davon ca. **374 m² liebevoll angelegte Gartenfläche**, und bietet viel Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien.

Das Haus bietet eine **Wohnfläche von ca. 78 m²** und erstreckt sich über **Erdgeschoss und Obergeschoss**. Zusätzlich steht ein **Keller mit ca. 39 m²** zur Verfügung, der vielseitig als Lager-, Hobby- oder Abstellraum genutzt werden kann und in dem sich auch eine Sauna befindet.

Ein besonderes Highlight ist die **ca. 30 m² große Terrasse**, die zum Verweilen im Grünen einlädt und den Wohnraum ideal nach außen erweitert.

Eckdaten:

- Kleingartenhaus im 11. Wiener Gemeindebezirk
- Doppelparzelle
- Grundstücksfläche: 423 m²
- Gartenfläche: ca. 374 m²
- Wohnfläche: ca. 78 m²
- Erdgeschoss und Obergeschoss
- Keller: ca. 39 m²
- Terrasse: ca. 30 m²
- Sauna

Überblick Kosten:
Stromkosten monatlich ca. 70,– Euro
Heizkosten mit Gas monatlich ca. 90,– Euro
Betriebskosten monatlich ca. 35,– Euro

Kaufpreis: VB 547.000,– Euro

Diese Liegenschaft eignet sich ideal für alle, die naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Stadt verbinden möchten. Die großzügige Doppelparzelle bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und schafft ein angenehmes Wohn- und Freizeitambiente.

Nebenkosten:
3,5 % Grunderwerbsteuer
1,1 % Eintragungsgebühr
Provision 3% + 20 % UST
1,5 % + 20 % UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsverfasser - Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann unter 0664/433 22 83 oder j.fuhrmann@immo.express zur Verfügung.
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

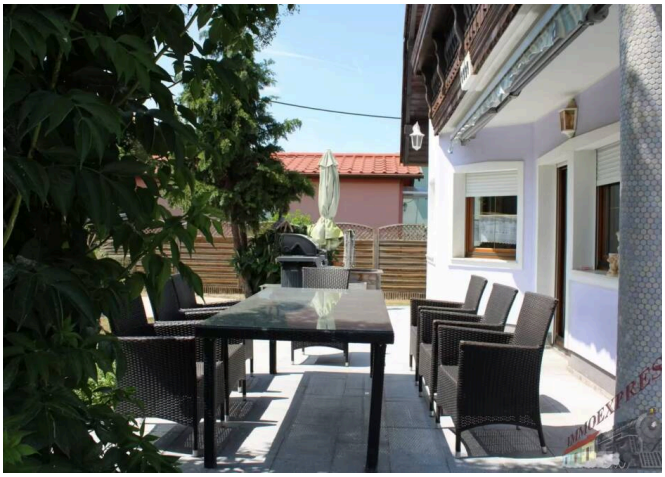
Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Sehr gute Lage - in einigen Minuten ist man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln direkt im Herzen von Simmering

IMPRESSIONEN



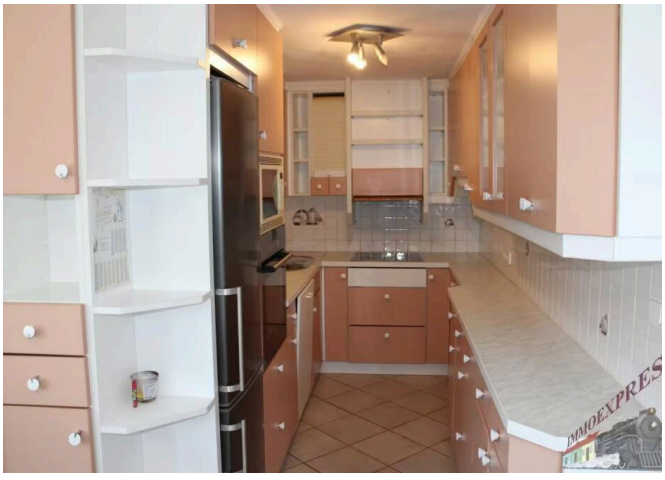


















AUSSTATTUNG

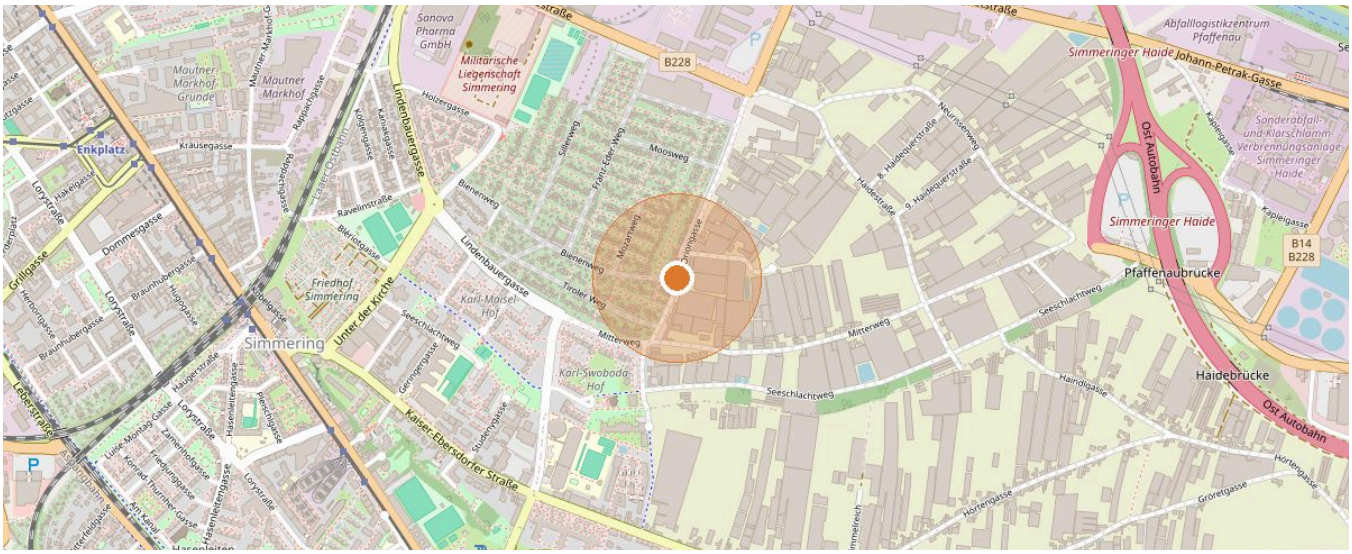
- Gartennutzung
- Keller
- Neubau
- teilmöbliert
- vollerschlossen

WEITERE DETAILS

Bezirk	**Wien**
Stadtbezirk	**11. Simmering**
Lage	**W Süden**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**25 €**
Monatliche Heizkosten	**90 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**25 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**185 €**
Käuferprovision	**3 % EUR zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Hinweise zu den Preisen	**Verhandlungsbasis**
Wohnfläche	**78 m²**
Gesamtfläche	**147 m²**
Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**

Terrassenfläche	**30 m²**
Anzahl Stellplätze	**1**
Gartenfläche	**374 m²**
Heizart	**Gas**
Bodenbelag	**Fliesen**
Badausstattung	**Badewanne, Fenster**
Küche	**Komplett**
Fenster-Material	**Kunststoff**
Türen	**Kunststoff**
Waschmaschinenanschluss	**Ja**
Separates WC	**1**
Zustand	**Gepflegt**
Verfügbar ab	**Nach Vereinbarung**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



1110 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Josef Fuhrmann

Mobil: +43 664 43 32 283

E-Mail: j.fuhrmann@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.