

## FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at



Traumhaftes 932m<sup>2</sup> Baugrundstück mit sanierungsbedürftigem ca. 150m<sup>2</sup> Einfamilienhaus mit Garage in bester Lage Nähe Mühlwasser

1220 Wien

Nähe: Mühlwasser/U2 Hardeggasse/Stranddomizil/Strandbad Stadlau



### ECKDATEN

Objektnummer 7062

Grundstücksfläche	ca. 932 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Baujahr	1960
Zimmeranzahl	5
Gartenfläche	ca. 762 m <sup>2</sup>
Anzahl WC	2
Anzahl Bäder	2
Anzahl Garagen	1

### AUSSTATTUNG

Zentralheizung	
Einbauküche	
Ziegel	

### KAUF

Kaufpreis	1.050.000,00 €
-----------	----------------

### NEBENKOSTEN

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1%
Gründerwerbsteuer	3,5%

## FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20  
e ap@fhi.at  
w www.fhi.at



## Traumhaftes 932m<sup>2</sup> Baugrundstück mit sanierungsbedürftigem ca. 150m<sup>2</sup> Einfamilienhaus mit Garage in bester Lage Nähe Mühlwasser

1220 Wien

Nähe: Mühlwasser/U2 Hardeggasse/Stranddomizil/Strandbad Stadlau

Nahe dem Mühlwasser gelangt dieses schön gelegene Grundstück ca. 932m<sup>2</sup> mit einem ca.150m<sup>2</sup> sanierungsbedürftigem Einfamilienhaus mit geräumiger Garage und wunderschönem südseitigem Garten in sehr guter Lage zum Verkauf.

Bauklasse W I, höhenbeschränkt auf **6,5m**, offen und gekuppelte Bauweise, Gebäudegröße beschränkt auf 200m<sup>2</sup>, mögliche verbaubare Grundfläche **ca. 310m<sup>2</sup>** -, erzielbare Wohnnutzfläche ca. **700m<sup>2</sup>**,- (ohne Gewähr)

Grundstücksbreite ca. **20-23m**, Grundstückslänge ca. **44m** laut Flächenwidmungsplan.

### Aufteilung:

**EG:** ca. 100m<sup>2</sup> bestehend aus Vorraum, geräumiges Wohnzimmer mit Terrassenzugang, Küche, Esszimmer, Fliesenbad mit WC sowie ein separates WC

**DG:** ca. 50-60m<sup>2</sup> bestehend aus 3 Schlafzimmer, Fliesenbad mit WC - der Rest besteht aus unausgebautem Dachboden

**KG:** ca. 20m<sup>2</sup> Teilkeller vom Garten begehbar, alte Hoval Gaszentralheizung. Warmwasserpufferspeicher

### Ausstattung:

Fliesen- u. Laminatböden, alte Gaszentralheizung von Hoval, Warmwasserpufferspeicher für Warmwasseraufbereitung, eine geräumige Garage, Autoabstellplatz, Brunnen für die Gartenbewässerung.

### Infrastruktur:

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung (7 Gehminuten oder mit den Autobuslinien 92A, 95A & 96A Richtung zur U2 Station Hardeggasse oder zur Straßenbahnlinie 25 Richtung U1 Kagran) seine Infrastruktur u. Nahversorgung (Kindergärten, Volksschulen u. weiterführende Schulen, Katholische VS-Hardeggasse VS-Aspern, -Wulzendorfstraße, Langobardenstraße u. -Oberndorfsgasse, Bundesreal-Gymnasium Heustadelgasse, MS-Langobardenstraße, Donauspital, Ärztezentren, Spar-, Billa, Hofer u. Donauzentrum), sowie seine zahlreichen u. vielseitigen Natur- u. Freizeitparadiese wie Mühlwasser, Alte Naufahrt, Donauinsel, Alte Donau, Nationalpark Donau-Auen "Lobau", und mehrere Reitställe) laden zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Fahrradfahren, Spaziergänge u. Laufen.

In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft lädt das Mühlwasser zum

Spazieren, Schwimmen und Verweilen ein und sorgt für zusätzlichen Entspannungs- u. Erholungswert.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Kontaktdaten sowie Post- bzw. Firmenanschrift beantwortet werden können!

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

### FHI Real Estate GmbH

t +431342222  
f +43134222211  
e ap@fhi.at  
[www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**FHI - Real Estate**

t +43 1 342 222 20  
e ap@fhi.at  
w www.fhi.at

