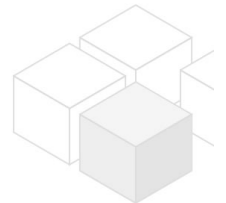


# Einfamilienhaus in Speising - mit schönem Garten und Pool

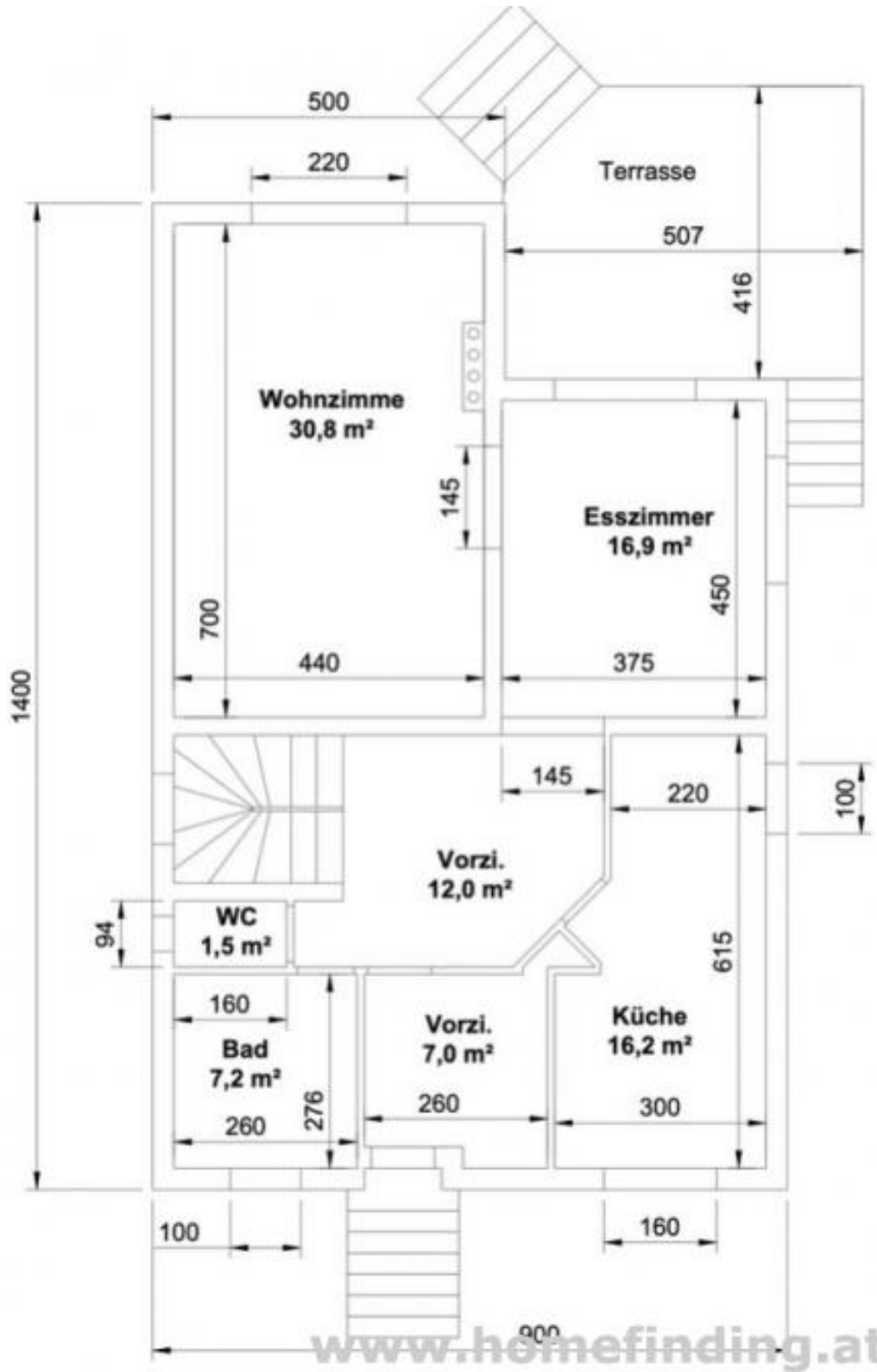


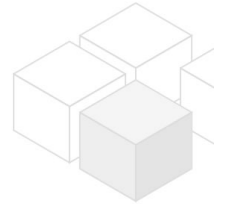
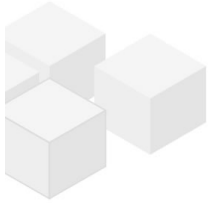
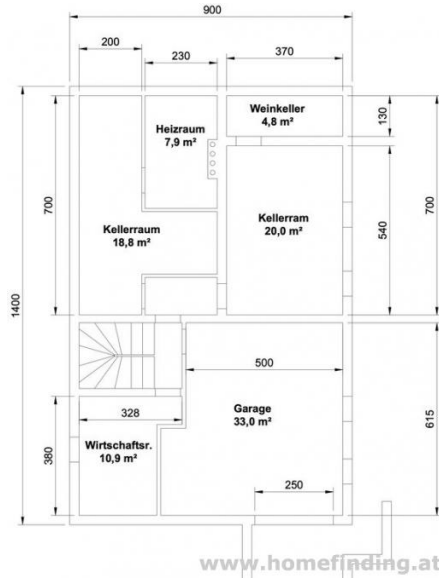
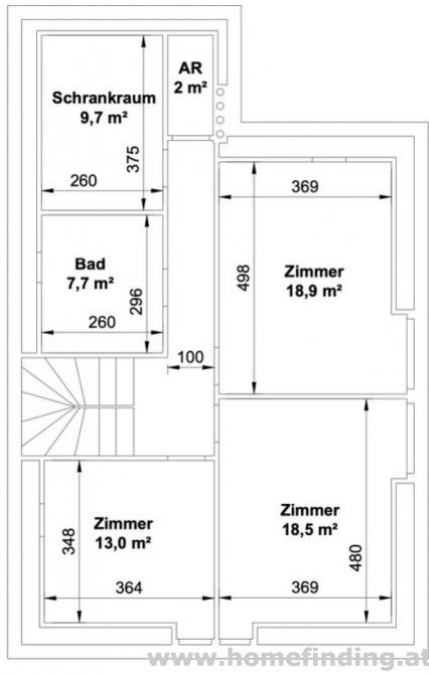
📍 1130 Wien, Nähe: Klinik Hietzing, Hallenbad Hietzing, VHS Hietzing

€ 1.390.000,- Kaufpreis



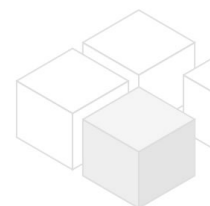
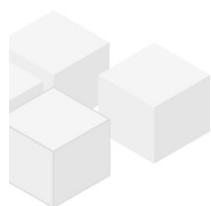
Pläne





# Zur Immobilie

---



Diese großzügige Einfamilienhaus befindet sich absoluter Grünruhelage von Speising.

#### WOHNLAGE

Dennoch sind Geschäfte, Restaurants, Schulen, Kindergärten, öffentliches Schwimmbad etc leicht erreichbar. Die Linien 56B 58A, 63A verbinden rasch mit der Linie 60 oder U4 Kennedybrücke.

#### GEBÄUDE

Das Gebäude wurde 1988 in Ziegelmassivbauweise errichtet und verfügt über folgende Räume:

##### >EG (RH ca 2,5m)

- .Windfang/Diele
- .Vorraum
- .Wohnzimmer mit Kamin und Bar
- .Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse
- .Küche mit Essecke
- .Bad (Wanne)
- .WC

##### >OG

- .Vorraum
- .3 Schlafzimmer
- .großer Schrankraum oder 4.Schlafzimmer
- .Badezimmer (Dusche, WC)
- .Abstellraum

##### >KG (RH ca 2,10m<sup>2</sup>)

- .Vorraum
- .Garage
- .Waschküche
- .Heizraum mit Gasheizung
- .Kellerstüberl mit angrenzenden Weinkeller
- .Fitnessraum mit Sauna und Dusche

##### >Großer Dachboden

#### AUSSTATTUNG

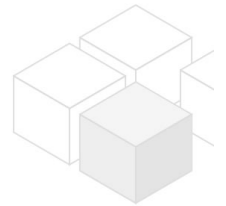
- .Fliesen- und Parkettboden
- .Fußbodenheizung
- .neue Gasheizung (leicht umrüstbar auf Wärmepumpe)
- .Kellerstüberl
- .Weinkeller
- .Waschküche
- .Sauna-Fitnessraum mit Dusche
- .großzügige Garage
- .Pool
- .Der Energieausweis wurde angefordert

#### KOSTEN

Kaufpreis zuzüglich folgender Nebenkosten:

- . 3,5% Grunderwerbssteuer
- . 1,1% Grundbucheintragungsgebühr - entfällt 2024-2026
- . Vertragserrichtungskosten (Anwalt, Notar) + Barauslagen
- . allfälliger Bankkredit + Spesen
- . Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% MwSt

->Der Makler ist als Doppelmakler tätig.



## Allgemeines

---

Objektnummer	11590
Immobilientyp	Haus

## Kosten

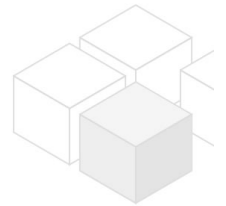
---

Kaufpreis	€ 1.390.000,-
-----------	---------------

## Basisdaten

---

Wohnfläche	180m <sup>2</sup>
Nutzfläche	280m <sup>2</sup>
Kellerfläche	100m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Bad	3
WC	2
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	nV (sofort)
Vertragsart	--



## Ausstattung

---

Heizungsart	Fussboden
Boden	Fliesenboden
Parken	--
Küche	ja
Pool	1

## Angaben zum Energieausweis

---

HWB Energieklasse	D
-------------------	---

## Lage

---

Verkehrsanbindung	56B 58A, 63A
Nähe	Klinik Hietzing, Hallenbad Hietzing, VHS Hietzing