

Haus am See zum Verlieben!

1210 Wien, Österreich







Eckdaten Objektnummer 617

Wohnfläche: ca. 65 m² Nutzfläche: ca. 128 m²

Grundstücksfläche: ca. 469 m²

Kellerfläche: ca. 63 m²

Mobiliar: Küche, Bad **Beziehbar:** sofort

Eigentumsform: Superädifikat

Bauart: Neubau Baujahr: ca. 1970 Letzte Sanierung: 1999

Heizung: Heizofen, Zentralheizung

Zustand: gepflegt

Zimmer: 3

Garten: 1 (ca. 400 m²)

Garage: 1 Bad: 1 WC: 1

Ihr Ansprechpartner:



Doris Deutsch, MBA, akad. IM. **Mobil:** +43 664 22 98 981 **Telefon:** +43 2243 214 06 **Fax:** +43 2243 214 06 10

E-Mail: d.deutsch@remax-magic.at

Telefon: +43 (0) 2243 214 06

Mail: office@remax-magic.at

Internet: www.remax-magic.at

Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10



Detailbeschreibung

Ihr großer Traum, ein eigenes Häuschen? Mit einem Garten? Mitten in Wien und doch nicht im Trubel der Großstadt?

Oder Ihr traumhafter Zweitwohnsitz für den Sommer? Ohne Hochwasser und ohne kreischende Nachbarn?

Unweit der Donauinsel, also nicht am See, aber fast wie am See, nämlich genauer gesagt in Schwarzlackenau gleich neben dem Marchfeldkanal, befindet sich am Ende einer Sackgasse Ihr neues Glück, ein gepflegter Bungalow BJ 1970 auf dem ca. 469m² großen Pachtgrund.

Nicht riesig, aber mit den ca. 65m² groß genug für ein Pärchen mit gärtnerischen Vorlieben. Nicht neu, aber liebevoll in Schuss gehalten und auch ohne großartige Renovierungsarbeiten sofort beziehbar - und vor allem winterfest.

Ein paar Stiegen geht es hinauf, über den Windfang zum Eingang. Vielleicht begegnen Sie dort Nachbars Kätzchen, welches Sie schnurrend begrüßt, in der Hoffnung ein Leckerli zu ergattern.

Das Vorzimmer erst länglich, mündet in eine zentrale Diele, von hier sind alle Räume zu erreichen.

Linkerhand befindet sich südseitig das Wohnzimmer, ursprünglich bestehend aus zwei Zimmern, nunmehr ein großer gemütlicher Raum mit sensationellem Blick Richtung Leopoldsberg. Nett und adrett, der hochwertige Parkettboden erst vor kurzem neu verlegt. Hier können Sie es sich gleich gemütlich machen.

Genau auf der anderen Seite des Hauses liegt das Schlafzimmer, ostseitig, mit Sonnenstrahlwecker inklusive.

Nebenan die Küche gewährt Ihnen einen guten Überblick über Ihren Garten, einrichtungsmäßig wohl in den 70er Jahren stehengeblieben. Nichts desto trotz, fast schon wieder Retro, viel Platz und viel Freude ist hier angesagt. Technisch in einem passablen Zustand, Kochen macht auch hier von Anfang an viel Spaß.

Zwischen Küche und Wohnzimmer wird gebadet, eine Badewanne, ein Waschtisch und thats it. Dieser Raum genießt von ganz alleine Privatsphäre, zu zweit wird hier nur gekuschelt. Dafür ist das WC separat und einen Abstellraum gibts auch noch.

Zusammengefasst einfach putzig, mit einem Hauch zur schlichten Eleganz.

Vom Vorzimmer führt die Treppe in den Keller, auf nochmal ca. 65m² gibt es hier viel Platz zum Werken und Lagern, auch eine Garage ist über eine Rampe hinunter von der Straße aus hier erreichbar.

Der Garten führt rund ums Haus, ist sehr vielseitig und ein richtiger Augenschmaus, lassen Sie sich überraschen, welche Blütenpracht Sie zu allen Jahreszeiten hier erwartet. Die große Terrasse im hinteren Teil lässt sich perfekt zu einem herrlichen Rückzugsort im Sommer gestalten, der kleine Kräutergarten kredenzt den ganzen Sommer über herrliche Zutaten für Ihre Küche.

Radeln, walken, laufen oder einfach nur spazieren gehen, Ruhe tanken und wieder Akku des Lebens aufladen, das alles können Sie hier wunderbar. Nur wenige Meter trennen Sie vom idyllischen Marchfeldkanal oder der Donauinsel mit ihren unzähligen Wegen. Ein echtes Paradies in der Stadt!

Öffentlich ist Ihr neues Heim gut erreichbar, sowohl mit dem 34A oder ein paar Schritten zur Straßenbahn oder Schnellbahn.

Die Pacht beträgt monatlich ca. € 480,--, dafür erleben Sie Tag für Tag die Lebensqualität, für die es sich lohnt.

Telefon: +43 (0) 2243 214 06

Mail: office@remax-magic.at

Internet: www.remax-magic.at

Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10



Das Haus wird mit unserem neuen **D**igitalen **A**ngebots**VE**rfahren (<u>DAVE</u>) verkauft: ehrlich – transparent – und für jeden gut nachvollziehbar. Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich, vorbehaltlich der Annahme des Abgebers, sowohl nach oben als auch nach unten bewegen kann.

Ausstattung

Parkett, Gas, Heizofen, Zentralheizung, Fernblick, Ziegel

Telefon: +43 (0) 2243 214 06

Mail: office@remax-magic.at

Internet: www.remax-magic.at

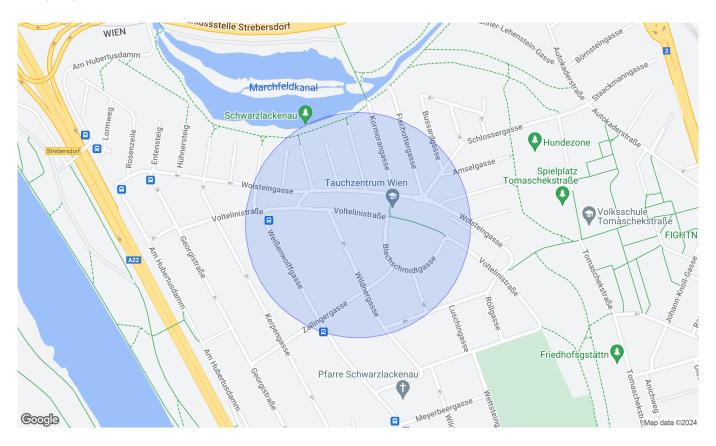
Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10



Lage

Marchfeldkanal

1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	3.500 m
Krankenhaus	3.000 m
Nahversorgung	
Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	2.500 m
Verkehr	
Bus	500 m
U-Bahn	3.000 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	2.500 m
Sonstige	
Bank	1.500 m
Geldautomat	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	2.000 m

Telefon: +43 (0) 2243 214 06 Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10

Mail: office@remax-magic.at



















