Genug Platz für Erholung – Parkliegenschaft mit Fernblick!

1190 Wien, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 862

Wohnfläche ca.: **170 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **3.580.000 EUR**

Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.
Herr Johannes M. Pokorny
jmp-service@pokorny-immobilien.com
www.pokorny-immobilien.com
Tel. +43 (0)1 505 94 55
Mob. +43 (0) 664/184 30 42

Genug Platz für Erholung – Parkliegenschaft mit Fernblick!

Objekt ID	862
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Zierleitengasse (Neustift, Salmannsdorf) 1190 Wien Wien
Wohnfläche ca.	170 m²
Nutzfläche ca.	212,69 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	54,92 m²
Grundstück ca.	4.382 m²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Separate WC	3
Balkone	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Letzte Modernisierung	1998
Stellplätze gesamt	4
Stellplätze	4 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse Südost, Fliesenboden, Gäste-WC, Parkettboden, Sauna, Separates WC, Terrasse, Wintergarten
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Kaufpreis	3.580.000 EUR

Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U. jmp-service@pokorny-immobilien.com Tel. +43 (0)1 505 94 55
Herr Johannes M. Pokorny www.pokorny-immobilien.com Mob. +43 (0) 664/184 30 42

Objektbeschreibung

Lage:

Die parkähnliche Liegenschaft liegt auf einem schönen Südhang, in einer absoluten Grünruhelage, in unmittelbarer Nähe der Dreimarksteingasse, dem Ortszentrum von Salmannsdorf, sowie dem weitläufigen Weinbaugebiet von Neustift.

Sie bietet nicht nur Ruhe und Erholung, sondern auch einen selten schönen Ausblick über Wien, bis hin zum Schneeberg.

Zur Vienna International School und der Endstation der Linie 35A sind es nur jeweils ca. 750m.

Liegenschaft:

Das voll aufgeschlossene Grundstück ist insgesamt ca. 5.842m² groß und besteht aus dem eigentlichen Kaufgegenstand mit ca. 4.382m² und einem dazugehörigen, unentgeltlichen Pachtgrundstück mit 1.463m².

Die Liegenschaft hat die Widmung Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel und ist mit einem schon etwas in die Jahre gekommenen Einfamilienhaus bebaut, welches zuletzt 1998 durch einen Zubau erweitert wurde. Das Haus bietet ca. 170m² Wohnnutzfläche und besteht aus insgesamt 5 Zimmern, sowie einem Wintergarten und einer großen Südterrasse.

Ebenso vorhanden sind zwei Freistellplätze direkt auf der Liegenschaft und für Ihre Gäste, ca. vier unmittelbarer vis a vis, in einer eignen Parkbucht.

Der weitläufige Garten bietet neben einem praktischen Geräteschuppen auch einen eigenen kleinen Skilift!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.250m
Klinik <3.250m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen
Schule <750m

Kindergarten <1.250m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.250m

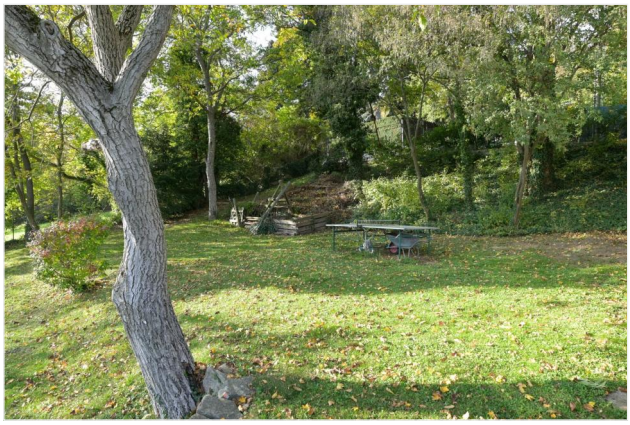
Sonstige
Bank <2.750m
Geldautomat <2.750m
Post <1.250m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.250m
U-Bahn <4.250m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

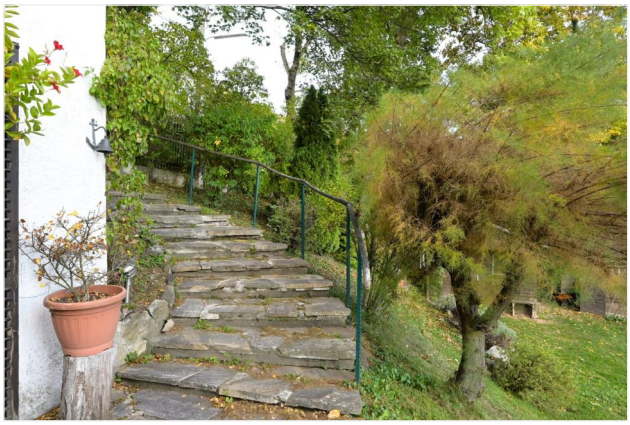
Lage

Salmannsdorf, Nähe Ortszentrum und Ausflugsziel Häuserl am Stoan



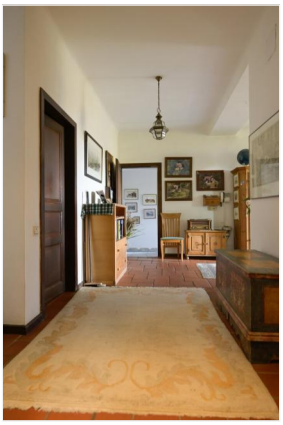
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U. jmp-service@pokorny-immobilien.com Tel. +43 (0)1 505 94 55
Herr Johannes M. Pokorny www.pokorny-immobilien.com Mob. +43 (0) 664/184 30 42

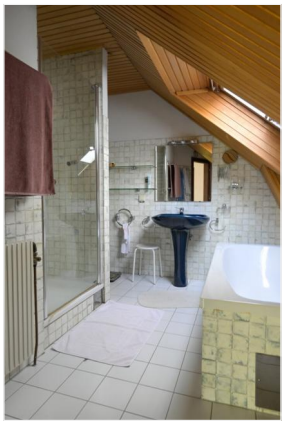
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U. jmp-service@pokorny-immobilien.com Tel. +43 (0)1 505 94 55
Herr Johannes M. Pokorny www.pokorny-immobilien.com Mob. +43 (0) 664/184 30 42



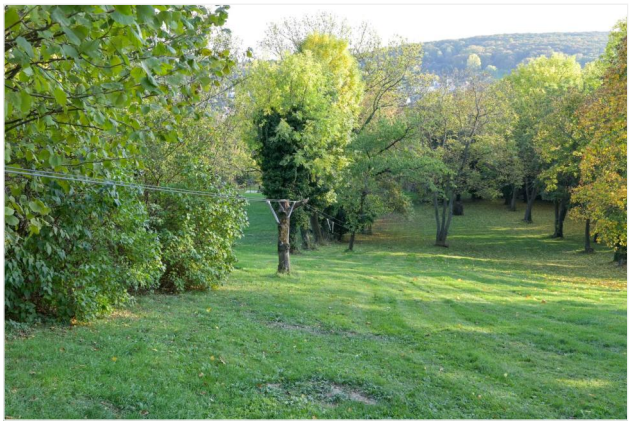
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U. jmp-service@pokorny-immobilien.com Tel. +43 (0)1 505 94 55
Herr Johannes M. Pokorny www.pokorny-immobilien.com Mob. +43 (0) 664/184 30 42

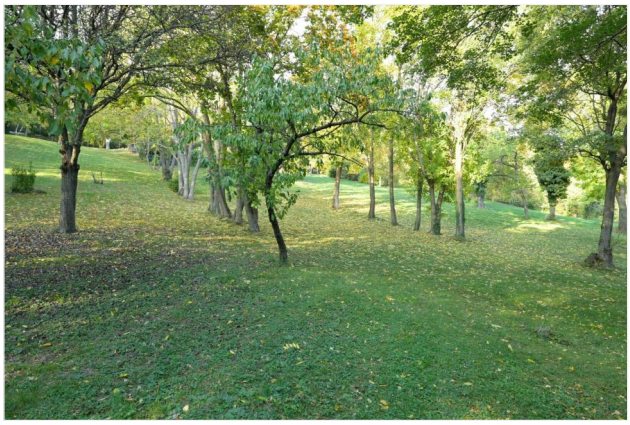
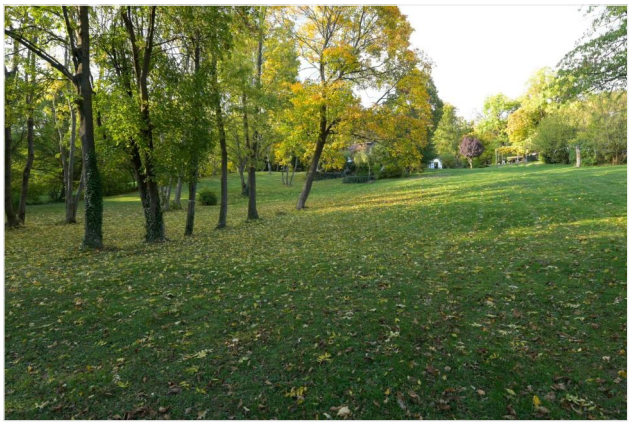
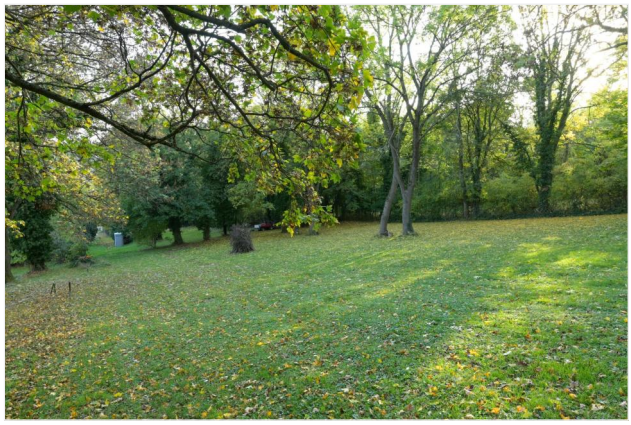
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.
Herr Johannes M. Pokorny
jmp-service@pokorny-immobilien.com
www.pokorny-immobilien.com
Tel. +43 (0)1 505 94 55
Mob. +43 (0) 664/184 30 42





Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.
Herr Johannes M. Pokorny
jmp-service@pokorny-immobilien.com
www.pokorny-immobilien.com
Tel. +43 (0)1 505 94 55
Mob. +43 (0) 664/184 30 42





Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.
Herr Johannes M. Pokorny
jmp-service@pokorny-immobilien.com
www.pokorny-immobilien.com
Tel. +43 (0)1 505 94 55
Mob. +43 (0) 664/184 30 42