

Einzigartiges Einfamilienhaus in wunderschöner Hanglage



Objektnummer: 4362

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	266,74 m ²
Nutzfläche:	270,54 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	655,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 79,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Viola Wasmuth

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26















 LIFESTYLE
PROPERTIES



 LIFESTYLE
PROPERTIES

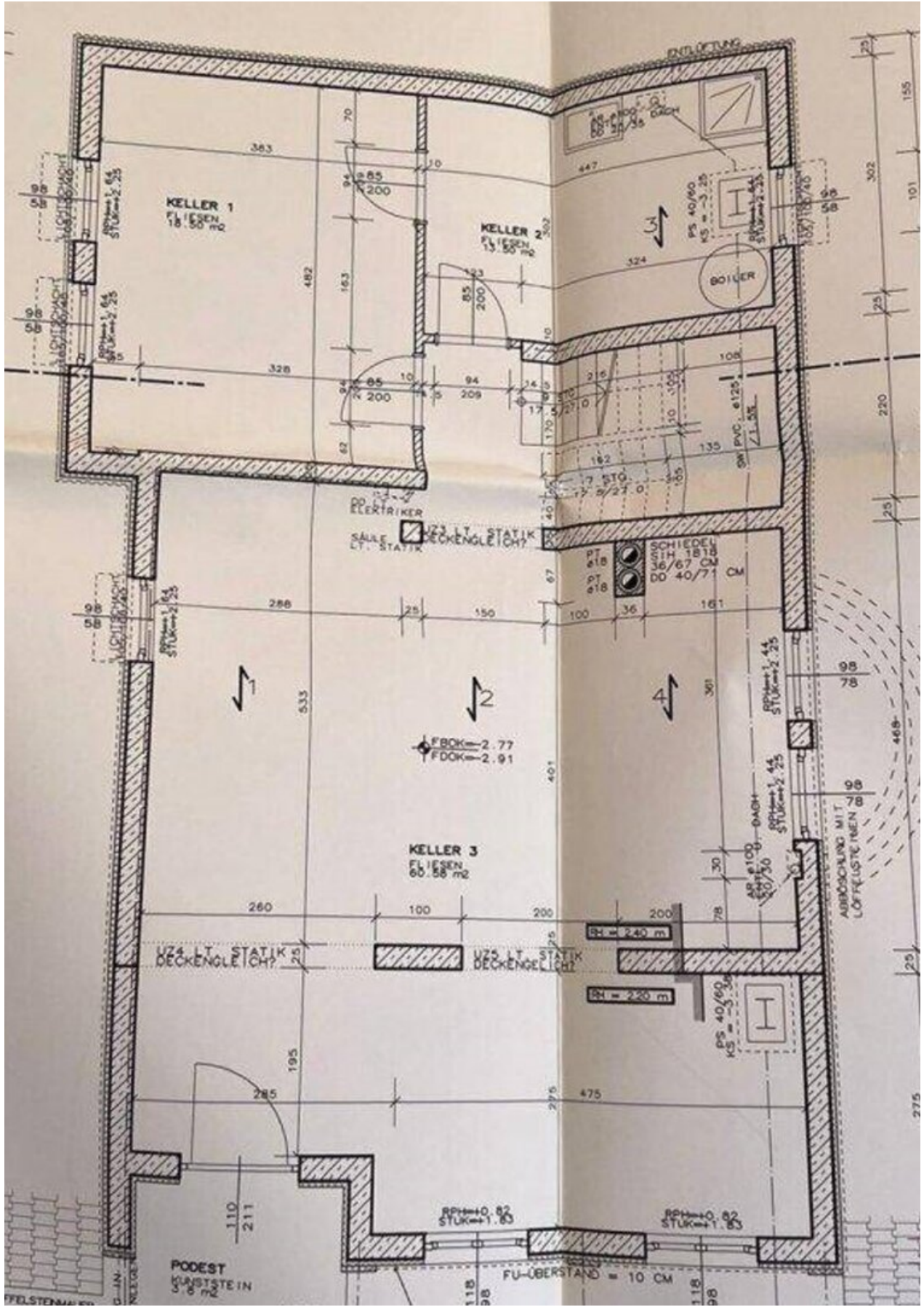


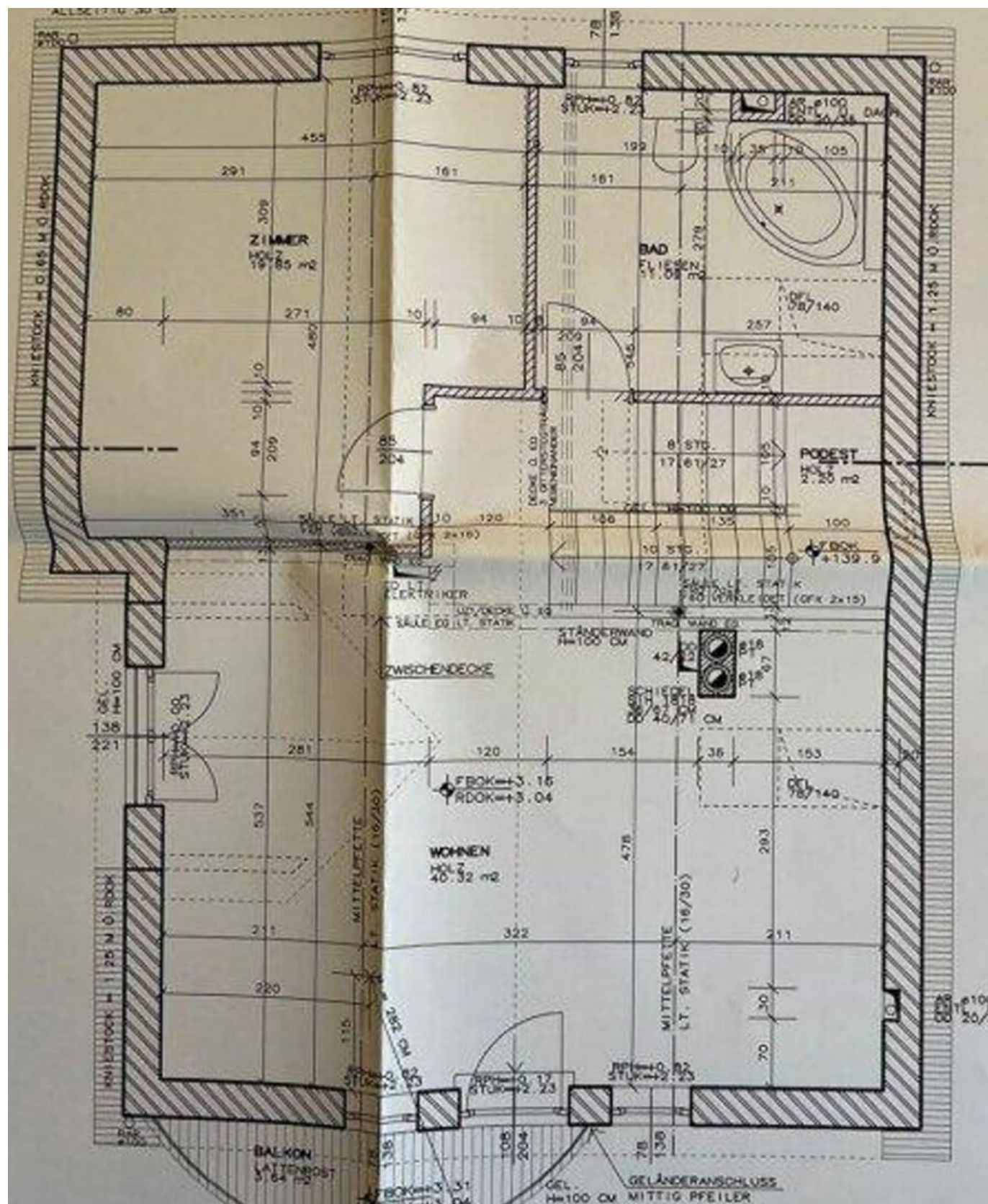
 LIFESTYLE
PROPERTIES



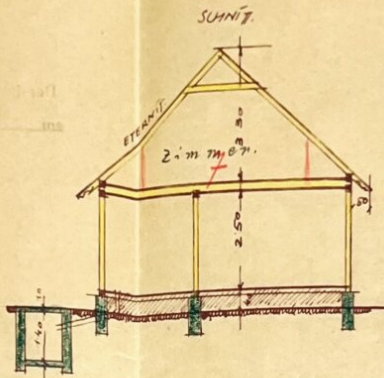




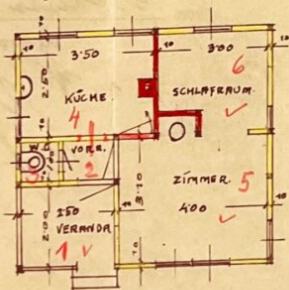




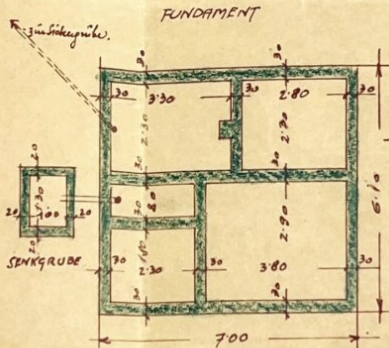
PLAN FÜR DIE ERBAUUNG EINES HOLZHAUSES FÜR FRAU Josefine BAKHUIS Vm Parntengasse 36 ihrem
 IN KLOSTERNEUBURG AN DER WIENERSTR. K.R. 3297/8 BEI DONAUWIRTE (FRÜHERER BESITZER
 SYLVESTER MATUSKA I. MARGARETENSTR. 81



GRUNDRISS



FUNDAMENT



WIEN, 14. SEPTEMBER 1929

DER BAUFÜHRER:

[Handwritten signature]
 Architekt - Zimmerer - Tischler
 in Klosterneuburg Wagenfabrik
 Wm. Llangasse 1
 Telefon 28-30

DER BAUHERR:

[Handwritten signature]
 Josef Bakhuis
 Wien Vm. Parntengasse 36

← WIEN. WIENERSTRASSE.
 Sylvester Matuska
 Kaufmann Wm. Margarethenstr. 81
 als Grundstücksmittler Eigentümer

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt ein wunderschönes Einfamilienhaus auf einem weitläufigen Grundstück mit Fernblick über Wien.

Das Haus wurde im Jahr 2005 erbaut und erstreckt sich über ca. 271 m² Nutzfläche. Von den großzügigen über 4.500 m² Grund entfallen ca. 650 m² auf den Garten und 3.786 m² auf Waldfläche, was für eine besonders ruhige Umgebung sorgt.

Vom Eingangstor gelangen Sie über einen gepflasterten Treppenweg hangaufwärts zur Eingangstüre im Untergeschoss. Sie betreten hier das Haus direkt in einen großzügigen, ca. 61 m² großen Raum. Insgesamt umfasst das Kellergeschoss drei geflieste Räume auf ca. 96 m². Über eine Treppe gelangen Sie in den hellen Wohnraum im Erdgeschoss. Auf ca. 41 m² lassen sich hier gemütliche Koch-, Wohn- und Essbereiche gestalten. Ein Kachelofen sorgt für einen besonderen Wohnfühlfaktor. Die Wohnküche bietet zudem Zugang zur ca. 21 m² großen Terrasse mit atemberaubendem Ausblick über Wien und die Umgebung, sowie zum Garten und weiter zum eigenen Waldgrundstück. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Das Obergeschoss umfasst einen ca. 40 m² großen Wohnraum mit Balkon, ein weiteres Zimmer sowie ein mit Eckbadewanne, Waschtisch und WC ausgestattetes Bad.

Die Räume sind besonders hell und bieten allesamt einen wunderschönen Fernblick. Die Wohnräume sind mit schönem Parkettboden versehen, die Nassräume sowie das Untergeschoss sind gefliest. Das Carport direkt neben dem Eingangstür bietet Platz für zwei PKWs.

Die Immobilie befindet sich in einer idyllischen Ruhelage umgeben von traumhafter Natur. Am Fuße von Leopoldsberg und Kahlenberg profitieren Sie von ausgiebigen Möglichkeiten zu Outdoor-Aktivitäten direkt vor der Haustüre. Trotz dem angenehmen ruhigen Lage im Grünen ist die Wiener Innenstadt innerhalb von 15 Minuten zu erreichen. Für nähere Infos fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertrauliche Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap